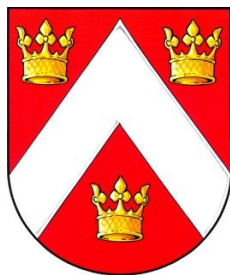


# ÚZEMNÍ PLÁN OTOVICE

## ZMĚNA č. 3



### TEXTOVÁ ČÁST

#### leden 2022

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD) Změny č. 3 Územního plánu Otovice</b>		
Správní orgán vydávající ÚPD: <b>Zastupitelstvo obce OTOVICE</b>	Datum nabytí účinnosti:	<b>14. července 2022</b>
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:  <b>Stefana Švecová</b> starostka obce Otovice, Hroznětínská 130, 362 32 OTOVICE	Otisk úředního razítka:	Podpis oprávněné osoby:  ..... podpis

Pořizovatel: Obecní úřad Otovice.  
smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)  
Určený zastupitel: Stefana Švecová-starostka obce.  
Projektant: Ing. arch. Ivan Štros

# Návrh

## Změna č. 3 ÚP Otovice

### Zastupitelstvo obce Otovice

příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 55a stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, (dále jen „správní řád“) a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

### vydává

tuto **Změnu č. 3 Územního plánu Otovice**

vydaného formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 3. 8. 2012, ve znění Změny č. 1 s účinností ode dne 23. 12. 2015 a ve znění Změny č. 2b s účinností ode dne 27. 2. 2021.

Uvedená územně plánovací dokumentace se mění takto:

- **Textová část Změny č. 3 ÚP Otovice**

V kapitole **1a. Vymezení zastavěného území**

se celý text odstavce ruší a nahrazuje následovně:

„Ve Změně č. Z3 ÚP je hranice zastavěného území vymezena zpracovatelem v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je vymezeno k datu **1. 4. 2021** v grafické příloze na výkresech č. **N-1, N-2, O-1.**“

V kapitole **1b. 3 Plochy dle významu**

se v bodě 2.c doplňuje koncovka "ho" ve slově zastavěné na tvar "zastavěného území"

V kapitole **1b. 4 Prostorové uspořádání**

se doplňuje věta " - maximální a minimální výměra pozemku"

dále se vypouští věty "V terénu stoupajícím o více než 8 % se připouští zvýšení o 1 m." a

"Jednotlivé společensky významné objekty mohou být výjimečně vyšší, než je stanoveno územním plánem jen v případě, že výška bude prověřena ve schváleném regulačním plánu nebo projednané územní studii."

V kapitole **1c. 3 Regulace v plochách změn**

se vypouští věta - " Pokud je k dispozici pro plochy změn schválený regulační plán, je možno nové stavby a zařízení umisťovat, to znamená povolovat a povolovat jejich následní změny, jen pokud splňují podmínky tohoto územního a regulačního plánu"

#### V kapitole **1c. 4 Regulace v plochách změn**

se vypouští věta - " Pokud je k dispozici pro plochy změn schválený regulační plán, je možno nové stavby a zařízení umisťovat, to znamená povolovat a povolovat jejich následní změny, jen pokud splňují podmínky tohoto územního a regulačního plánu"

#### V kapitole **1c. 5 Podmínky pro plochy zastavitelné**

se v lokalitě Z07 – BV ruší body 2.- 4 b, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z08-BI se ruší body 2.- 4 e, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z09-BI se ruší body 2.- 4 c, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z10-BV se ruší body 2.- 4 d, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z11-OX se ruší body 2.- 4, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z13-SV se ruší body 2.- 4 d, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z16-SM se ruší body 2.- 4 d, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z27-SM se ruší body 2.- 4 d, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z28-BV se ruší body 2.- 4 e, neboť ÚS je již zpracována  
v lokalitě Z29-SM se ruší body 2.- 4 e, neboť ÚS je již zpracována

v lokalitě Z25-SV se v bodě 3. nahrazuje "územního plánu" za "Změny č. 3 územního plánu"

v lokalitě Z31-SV+ZS se ruší body 2.- 4e, neboť ÚS je již zpracována a doplňuje následující bod:

5. plocha bude rozdělena do lokalit se záměrem stanovit etapizaci výstavby, přičemž etapizaci výstavby podléhá pouze lokalita s bytovými domy

v lokalitě Z32-BI se doplňují následující body:

3. nezbytná podmínka realizace

- zpracování územní studie

4. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti Změny č.3 územního plánu.

5. v lokalitě vymežit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění.

Dále se doplňuje lokalita Z46 – PV-Plochy pro veřejné prostranství (PV). Plocha lokality je 0,1374 ha.

1. specifické podmínky se nestanovují.

#### V kapitole **1c. 6 Podmínky pro plochy přestavby**

se v lokalitě P01-SM ruší funkce SM a nahrazuje se funkcí SV, ruší se věta „Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb a komerční vybavenosti.-Bydlení různých forem se v této lokalitě nedoporučuje“ a dále se doplňuje následující věta“ Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městského bydlení. Zároveň se zpracováním Zm. č. 3 ÚP Otovice je zpracována Územní studie této plochy“

#### V kapitole **1c. 8 Koncepce uspořádání sídelní zeleně**

se ruší v poslední větě slovo“ budou“ a nahrazuje se slovem „mohou být“

7) V kapitole **1c. 9 Územní rezervy**

se ruší 2. odstavec – „R3-SV územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou-venkovskou (SV), navazuje na rozvojovou plochu Z13 v severní části obce. Plocha rezervy je 3,1059 ha.“

V kapitole **1e. 1 Zásady uspořádání krajiny.**

se ruší věta v prvním odstavci "V těchto plochách je přípustné provádět jakékoliv zásahy jen se souhlasem a dle pokynů orgánů ochrany přírody"

v bodě a) se vkládá „na většině ploch“ a ruší část věty "na plochách všech kategorií nadregionálního a regionálního"

V kapitole **1f Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

V odstavci a) se ruší část věty "pornografická kina, erotické salony, účelové erotické bary, účelové sportovní bary a sexshopy

V odstavci c) se ruší slovo „apod“ a nahrazuje se slovy „krátkodobé přechodné ubytování (tj.do 1 měsíce pobytu)

V kapitole **1f2 Plochy pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské (individuální) BI**

Odstavec 5. se ruší věta - "ostatní stavby pro bydlení"

V kapitole **1f3 Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské BV**

Odstavec 1. se ruší věta - "ostatní stavby pro bydlení"

V kapitole **1f4 Plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury OV**

Odstavec " Podmíněně přípustné využití " se ruší věta - " v těchto plochách je přípustné umístit: 1. zábavní zařízení v odstupu min. 100 metrů od staveb s funkcí školství nebo církevní"

V odstavci podmínky prostorového uspořádání se ruší věta „pro tyto plochy se stanoví, nemaximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5 m.“

V kapitole **1f6 Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední OM**

Odstavec 3. se doplňuje o " hotely, motely a penziony" a ruší se zde slovo „dlouhodobého“

V kapitole **1f8 Plochy občanského vybavení se specifickým využitím OX**

Odstavec Přípustné využití se v textu v bodě 4. ruší „vestavěné služební byty“ a nahrazuje se větou „max. 1 služební byt“

V odstavci Podmínky prostorového uspořádání se ruší věta „pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5 m.“

V kapitole **1f9 Plochy smíšené obytné - městské SM**

V odstavci Podmínky prostorového uspořádání se ruší počet podlaží " - 4 + podkroví" a nahrazuje se "- 3+ podkroví", u minimálního počtu podlaží se údaj „2+podkroví“ nahrazuje „1+podkroví“ a minimální výška budovy se z „10,0m“ mění na „7“  
minimální procento ozelenění se mění z-25 % na -30%

V kapitole **1f10 Plochy smíšené obytné - venkovské SV**

V odstavci Podmínky prostorového uspořádání se ruší nejvyšší výška budovy "-15 m" a nahrazuje se "- 12 m"

dále se v této větě nahrazuje slovo "sousedního" za "okolního"

V odstavci podmínky prostorového uspořádání se ruší věta „pro tyto plochy se stanoví, maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50m od hranice funkční plochy o 5m,“ a část poslední věty“ minimální počet podlaží 1+podkroví s minimální výškou nejvyššího bodu budovy 7 m nad sousedním terénem“.

#### Ruší se celá kapitola „**1f11 Plochy smíšené obytné – komerční SK**“

**Hlavní využití**-Tyto plochy jsou určeny především pro komerční obslužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možností doprovodného bydlení, včetně přechodného ubytování.

1. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení
2. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování
3. zařízení drobné výroby a služeb

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umístit:

1. obytné domy
2. ostatní stavby pro bydlení
3. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství, vědy a výzkumu
4. doprovodná dopravní a technická zařízení
5. doplňující doprovodná veřejná prostranství

**Podmíněně přípustné využití**-V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. zábavní zařízení v odstupu min. 100 metrů od staveb s funkcí školství nebo církevní

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřipouští umístit:

1. malé rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy jako samostatné stavby
2. Všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.
3. ostatní stavby a zařízení výše neuvedená

**Podmínky prostorového uspořádání**-pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 25 % “

#### V kapitole **1f25 Zeleň – přírodního charakteru ZP**

V odstavci Podmíněně přípustné využití se doplňuje text „vedení technické a dopravní infrastruktury“

#### V kapitole **1f29 Plochy zemědělské NZ**

V odstavci Nepřípustné využití se doplňuje část věty “velkoprostorové skleníky a fóliovníky“

#### V kapitole **1f31 Plochy přírodní NP**

V odstavci Hlavní využití se ruší třetí věta "Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit a pozemky biocenter".

#### Vkládá se nová kapitola „**1f34 Plochy zemědělské speciální NZx**“

**Hlavní využití**-Tyto plochy jsou vymezeny především za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského

půdního fondu, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, stavby velkoprostorových skleníků a fóliovníků. Pro umístění velkoprostorových skleníků a fóliovníků je možné využít pouze pozemky mimo 1. a 2. tř. ochrany zemědělského půdního fondu.

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. vodohospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby zemědělské výroby, a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.
2. zahradnické školky pro ovocné a okrasné stromky v rozsahu, který nevyloučí opětovné využití pro zemědělské účely a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.

**Podmíněně přípustné využití**-V těchto plochách se nestanovuje.

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání** – „pro tyto plochy se stanoví možnost výstavby stanovených objektů o rozloze max.1500 m<sup>2</sup>, uspořádané maximálně ve dvojicích, dvojice skleníků lze umístit na plochu minimálně 6000 m<sup>2</sup>. Mezi dvojicemi skleníků bude vzdálenost min. 10 m. Mezi skleníky budou vybudovány cesty pro obsluhu a další manipulační plochy. Maximální výška skleníků 6 m. Tyto parametry jsou dány pro rozčlenění plochy.“

#### V kapitole **1h.2 Veřejná prostranství**

V Seznamu pozemků pro veřejná prostranství PP7se ruší část věty „1515“

přidává se plocha:

„**PP9** Plocha pro veřejné prostranství – veřejné prostranství, komunikace Z46-PV“

Do kapitoly Seznam pozemků pro veřejná prostranství se přidává:

„**PP9** 696/9, 696/14“

## **V 2. Textová část, díl 2.**

### **V kapitole 2 a.Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.**

se ruší text „**R3 – SV** územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou-venkovskou (SV), navazuje na rozvojovou plochu Z13 v severní části obce. Územní rezerva bude použita při zastavění plochy Z13-SV, případně pro realizaci většího společného projektu se sousední rozvojovou plochou, jejíž výměra není dostatečná.

### **V kapitole 2b Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.**

#### **b.2 Zastavitelné plochy**

se ruší věty:

- Z07 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).
- Z08 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).
- Z09 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).
- Z10 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).
- Z11 – OX** Plocha občanského vybavení se specifickým využitím (**X**).
- Z13 – SV** Plocha smíšená obytná městská (**SV**).
- Z16 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (**SM**).
- Z27 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (**SM**).

- Z28 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).
- Z31 – SV** Plocha smíšená obytná-venkovská (**SV**).

Ruší se celá kapitola

**2e. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

ÚP Otovice vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby na následujících důležitých plochách:

- Z11 – OX** Plocha občanského vybavení se specifickým využitím (**X**).
- Z13 – SV** Plocha smíšená obytná-venkovská (**SV**).
- Z16 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (**SM**).
- Z25 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (**SM**).
- Z27 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (**SM**).
- Z29 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (**SM**).
- Z31 – SV** Plocha smíšená obytná-venkovská (**SV**).

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

- strana č.1 až 7

• **Grafická část Změny č. 3 ÚP Otovice**

N-1	Výkres základního členění území	1: 5 000
N-2	Hlavní výkres	1: 5 000
N-5	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1: 5 000

• **Textová část odůvodnění Změny č. 3 ÚP Otovice**

## Odůvodnění

- **Postup při pořízení změny**

Veřejné projednání bylo vyhlášeno v souladu se stavebním zákonem a proběhlo dne 9. 10. 2019. Záznam z veřejného projednání, včetně prezenční listiny, je součástí spisové dokumentace změny. Na základě výsledků veřejného projednání nemuselo dojít k úpravám dokumentace, které by vyžadovaly opakované veřejné projednání. Stanovisko nadřízeného orgánu (ORR KÚKK) č.j. KK/1132/RR/22 ze dne 25. 5. 2022 bylo kladné. Poté bylo možné předložit návrh změny zastupitelstvu obce k vydání.

- **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Soulad Zm. 3 s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5. (§ 53 SZ, odst. 4a)

Zm.3 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále „PÚR ČR“). PÚR ČR nestanovuje pro obec Otovice konkrétní požadavky, které by bylo třeba zpracovat do této Zm. 3.

Podle PÚR ČR spadá celé řešené území obce do rozvojové oblasti **OB 12** Karlovy Vary. Území oblasti je vymezeno na území obcí z ORP Karlovy Vary (bez obcí v jižní a severní části a bez vojenského újezdu Hradiště), Ostrov (bez obcí v severní části), Sokolov (jen obce ve východní části). Obec zároveň leží při rozvojové ose **OS 7** - rozvojová osa Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR / Německo. Vymezení: - obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na dálnici D6 a ve východní části na silnici I/13. Důvody vymezení: - Území ovlivněné hustým urbanizovaným osídlením s centry Most, Litvínov, Chomutov, Kadaň, Karlovy Vary, Ostrov, Klášterec nad Ohří, Sokolov a Cheb, soustředěním povrchové těžby hnědého uhlí s velkými dopady na změny v území. Západní část je ovlivněna rovněž připravovanou dostavbou dálnice D6 (Praha) Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Bayreuth).

Obec leží na trase železničního traťového úseku konvenční železnice-**ŽD 15**. Do ÚP bez dalších územních nároků.

Z PÚR ČR nevyplývají konkrétní požadavky pro zpracování do Zm.3.

Řešení Zm.3 neovlivňuje hlavní požadované republikové priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území.

Soulad Zm.3 s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. (§ 53 SZ, odst. 4a)

Zm.3 je v souladu se všemi relevantními ustanoveními textové i grafické části ZÚR KK, které vymezují na správním území obce konkrétní prvky nadřazené ÚPD.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále i „ZÚR KK“) deklarují následující požadavky na správní území Otovice:



A. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou obsaženy v ZÚR KK.

B. I. 1. Rozvojová oblast republikového významu OB 12 Karlovy Vary  
Požadavky na využití území, kriteria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území, relevantní požadavky uvedené v bodech a) – v).

D. II. 1. Silniční doprava.

D. II. 1. Koridor mezinárodního a republikového významu – dálnice D6, část d) - **VPS D81** – kapacitní silnice, úsek Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů),

D. II. 1. Koridory nadmístního významu – bod (39), Silniční tah II/220 (Karlovy Vary – Nejdek), odst. a) **VPS D45** – II/220 Karlovy Vary, přeložka

D. II. 1. Koridory nadmístního významu – bod (40), Silniční tah II/220 (Karlovy Vary – Otovice – Hroznětín), odst. c) + d) **VPS D42** – III/22129 Podlesí, přeložka, **VPS D43** – III/22129 Otovice, přeložka.

D. II. 2. Železniční doprava – koridor mezinárodního a republikového významu – bod (47), Železniční trať č. 140 Karlovy Vary – Ostrov, odst. a) **VPS č. D105** – optimalizace trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov. Vymezení koridoru **D105** o šířce 120 m.

E. III. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot.

(5) Civilizační hodnota nemístního významu na území Karlovarského kraje.

(6) Zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot v území Karlovarského kraje.

F. II. Oblast vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (B), bod (12) – Vlastní krajina Karlovarsko-sever (**B. 4**) **D** a Karlovy Vary (**B. 5**).

• **Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Změna č. 3 ÚP Otovice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými § 18 § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn.

Zpracovaná Změna č. 3 ÚP Otovice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro dlouhodobý udržitelný rozvoj na území spravovaném obcí Otovice.

V územním plánu navržený rozvoj správního území obce Otovice nemá negativní vliv na veřejné zdraví, při respektování navržené koncepce, dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

• **Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 3 ÚP Otovice je zpracována dle příslušných ustanovení zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn, vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a ve znění pozdějších změn a

vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn.

- **Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

#### **Stanoviska dotčených orgánů**

<b>Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	HSKV-472-2/2022-PCNP	16. 2. 2022	por. Bc. Veronika Pomahačová

„... **souhlasné stanovisko**...“

<b>Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	KK/353/DS/22	4. 3. 2022	Vaněk

„...**nemá k předloženému návrhu připomínky.**“

<b>Krajský úřad Karlovarského kraje, OKPPLaCR, úsek památková péče</b>			
<i>datum převzetí žádosti</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za krajský úřad vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	KK/571/ZZ/22	3. 3. 2022	Čeganová

*Ochrana přírody a krajiny (Ing. Benešová)*

„Bez připomínek.“

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Benešová)

„...nemáme připomínky...“

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (Mgr. Krýzlová)

„Bez připomínek“

Ochrana les. půd. fondu a stát správa les. hospodářství (Zettlová)

„Bez připomínek“

Ochrana zemědělského půdního fondu (Výborný)

„1) Hranice zastavěného území - ...nemá připomínek...“

2) Lokalita Z46 – plocha veřejného prostranství (PV)

...zábor ZPF se dle metodického doporučení MMR a MŽP nevyhodnocuje a není předmětem posouzení ...

3) Plochy zemědělské speciální (NZx)

... nemá k vymezení těchto ploch námitky za podmínky, že bude v regulativech pro plochy s uvedenou funkcí NZx uvedeno, že půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany budou dotčeny pouze vlastní zemědělskou produkcí a nebude na nich prováděna skryvka ornice z důvodu realizace staveb (např. stavbou betonových základů pro skleníkové haly, stavbami určenými jako doprovodné stavby pro zemědělskou činnost atd.).

Vyhodnocení stanoviska:

Podmínka bude splněna. Možnost staveb skleníků na zemědělských plochách s tř. ochr. I a II nebude umožněn.

Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová)

**Bez připomínek.**

<b>Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Magistrát města Karlovy Vary, ÚÚPaSÚ, úsek vodního hospodářství</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Magistrát města Karlovy Vary, odd. památkové péče</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	823/OŽP/22	28. 2. 2022	Ing. Doubravová

„*Není námitek.*“

<b>Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a územního plánování</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	MD-8059/2022-910/2	7. 3. 2022	Ing. Pavel Felber

„*Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Otovice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.*“

*Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Otovice a požadavky neuplatňujeme.*

*Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Otovice za následujících podmínek:*

1) *Požadujeme do textové a grafické části doplnit dle platného rozhodnutí Úřadu pro civilní letectví (č.j. 8914-16-701 ze dne 7.10.2016) ochranné pásmo (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Karlovy Vary, tj. OP se zákazem laserových zařízení sektor A + B, a respektovat je v plném rozsahu.*

*Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 3 územního plánu Otovice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.*

*Vyhodnocení stanoviska:*

*Limit využití území z hlediska letecké dopravy bude do změny doplněn.*

<b>Ministerstvo kultury, odbor památkové péče</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Ministerstvo obrany</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	132361/2021-7460-OÚZ- PHA	4. 3. 2022	Dana Horská

„K navrženým dílčím změnám změny č. 3 územního plánu Otovice **nemáme připomínek**, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

**Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:**

**- Koridor RR směrů-zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –viz ÚAP –jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.**

**–Koridor RR směrů-zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –viz ÚAP –jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.**

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.**

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

**Na celém správním území 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 terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany **požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku:** „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení stanoviska:

Výše uvedené limity využití území budou v rámci změny do územního plánu uvedeny.

<b>Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	MPO 12488/2022	28. 2. 2022	Mgr. Havránek

„...neuplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci připomínky... a s **návrhem změny č. 3 Územního plánu Otovice souhlasíme.**“

<b>Ministerstvo vnitra</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	MV- 27621-5/OSM-2022	3. 3. 2022	Bc. Jarmila Dzubová

„... v lokalitě Územního plánu Otovice se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“

<b>Ministerstvo zdravotnictví – ČILZ</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV.</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	MZP/2022/530/225	4. 2. 2022	Bronislava Váňová

„Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV upozorňuje na výskyt CHLÚ: Sedlec u Karlových Var č. 17430100, poddolovaných území: Čankov č. 545, Sadov č. 589, výhradního ložiska: Sedlec-Čankovská-hlubina č. 3174302.“

<b>Ministerstvo životního prostředí, Praha</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

<b>Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	SBS/05532/2022/OBÚ-08	7. 2. 2022	Ing. Nerad

„...**souhlasné stanovisko s podmínkou:** Rozšíření plochy Z31 do plochy chráněného ložiskového území (CHLÚ) kaolinu Sedlec u Karlových Var bude odůvodněno dle výše citovaného § 15 odst. 1 horního zákona.“

Vyhodnocení stanoviska:

*Podmínka je bezpředmětná. Plocha Z31 není plochou změny. V návrhu změny se pouze nově doplnila informace, že pro toto zastavitelné území již byla zpracována územní studie a že pro území byla uplatněna etapizace výstavby.*

<b>Státní pozemkový úřad</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	SPU 059746/2022/129/Kal	22. 2. 2022	Petr Kalendová, Ing. Kateřina Bařtipánová, Ing. Markéta Pejzlová

Pobočka Karlovy Vary

„... s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Otovice **souhlasí.**“

Odd. správy vodohospodářských děl:

... sděluje, že v zájmovém území... se nenachází stavby vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu... ani stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (POZ) – drenážní síť

Odd. správy majetku:

„... **nemá** k Změně č. 3 Územního plánu Otovice žádné **připomínky** a ani námítky.“

<b>Státní úřad pro jadernou bezpečnost, RC Plzeň</b>			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
26. 1. 2022	---	---	---

bez odpovědi

- **Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí území nebylo orgánem ochrany přírody a krajiny požadováno.

Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebude mít řešení změny negativní vliv.

V rámci vymezení ochranných pásem, limitů a jiných omezení se doplňuje:

Ve správním území obce se nachází dle platných nadřazených dokumentací registrovaný významný krajinný prvek (VKP): VKP51 Otovické rákosiny-funkční

- **Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 7 stavebního zákona**

#### **Stanovisko krajského úřadu dle § 55b odst. 4 SZ**

<b>Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje</b>			
<i>datum převzetí žádosti</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za krajský úřad vyřídil</i>
12. 4. 2022	KK/1132/RR/22	25. 5. 2022	Ing. Hana Šikolová

„...Vzhledem k tomu, že **stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, lze v řízení o Změně ÚP pokračovat.**

*Připomínky nadřízeného správního orgánu územního plánování uplatněné na základě § 178 odst. 1 a 2 správního řádu a na základě § 7 odst. 1 stavebního zákona:*

*V rámci Aktualizace č. 4 PÚR ČR došlo v kapitole Železniční doprava ke změně textu v článku (91). Jeho nadpis nyní zní „ŽD15“ (místo ŽD3), a ve Vymezení se slovo „koridor“ nahrazuje textem „Trať úsek“. **Požadujeme** tuto skutečnost zohlednit v návrhu Změny ÚP.“*

- **Sdělení, jak bylo stanovisko úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Dotčený orgán – Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje – stanoviskem č. KK/2628/ZZ/21 ze dne 8. 6. 2021 nepožadoval vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí. Stanovisko dle § 50 odst. 5 tedy nebylo vydáno.

- **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

#### **Zastavěné území:**

Ve Změně č. 3 ÚP Otovice je nově definováno zastavěné území k 1. 4. 2021 dle platné metodiky.

Změna hranic zastavěného území je dána stavebním vývojem v obci a zachycuje skutečné zastavěné území z hlediska metodiky.

Dále jsou provedeny některé dílčí změny v charakteristikách jednotlivých rozvojových ploch a v podmínkách pro zastavitelné plochy, kde je provedena aktualizace především z pohledu



zpracovaných územních studií. Týká se ploch Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z13, Z16, Z27, Z28 a Z 31, pro které jsou již ÚS zpracovány. U plochy Z29 se od zpracování ÚS upustilo, protože napojení na veřejnou infrastrukturu nemá variantní řešení a koncepce uspořádání plochy je jednoznačná.

Byla zrušena plocha rezervy R3-SV kvůli nadbytečnosti.

V rámci veřejných prostranství bylo zrušeno zařazení části plochy PP7, a to p.p.č.1515 k. ú Otovice, do veřejně prospěšných staveb, neboť obec nechce nést břímě předkupního práva na tuto plochu, a nově navržena plocha PP9 – Z46 PV, kvůli zabezpečení alternativního příjezdu k zastavitelné ploše Z 32.

U rozvojové plochy P01 byla změněna funkce z BM na SV, která více odpovídá požadavkům investora. S ohledem na nově definovanou funkci plochy P01 byla změněna funkční náplň části sousedící plochy na VD. Současně se zpracováním Změny č. 3 ÚP Otovice byla zpracována i Územní studie pro tuto plochu, kde jsou řešeny podmínky zástavby a veřejná infrastruktura.

U rozvojové plochy Z31 byla stanovena na její části etapizace výstavby tak, že plocha s bytovými domy byla zařazena do 1. etapy. Účelem je nasměrovat výstavbu této části od západu a vést napojovací komunikaci mimo centrum obce.

Pro hospodaření na zemědělských pozemcích byla vytypována plocha speciální pro možnost realizace velkoprostorových skleníků a foliovníků, vzhledem k vazbě na stávající charakter zástavby obce a na okolní přírodní prostředí byla v rámci prostorových podmínek definována podrobnější specifikace pro umístění a prostorové členění těchto prvků.

- **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch**

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch nebylo v rámci pořizování změny požadováno.

- **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

Změna č. 3 ÚP Otovice nemá v této oblasti vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

- Koridor RR směřů-zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –viz ÚAP –jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

–Koridor RR směrů-zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –viz ÚAP –jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

Na celém správním území 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 terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

#### • **Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Dle požadavků plynoucích z pořizování jsou provedeny některé dílčí změny v charakteristikách jednotlivých rozvojových ploch, kde se jedná především o úpravu zastavitelnosti, procenta ozelenění a možné výšky okolních staveb.

V ploše přestavby P01 byla úpravou charakteristiky přestavbové plochy umožněna výstavba obytných staveb a na navazujících pozemcích p. p. č. 616/83, 616/59, 1611, 616/1 část a st. p. č. 341 a 247 byla v souladu se skutečností vymezena nově charakteristika stabilizované plochy jako VD.

V zastavitelných plochách s předepsanou územní studií byla aktualizována tato potřeba v podmínkách pro zástavbu s ohledem na již schválené a zaregistrované územní studie

Ve Změně č. 3 ÚP Otovice je nově definováno zastavěné území k 1. 4. 2021 dle platné metodiky.

Změna hranic zastavěného území je dána stavebním vývojem v obci a zachycuje skutečné zastavěné území z hlediska metodiky.

Dále byla do změny zařazena nová zastavitelná plocha pro veřejné prostranství Z46-PP9.

- **Výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jeho vymezení**

Záležitosti nemístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona) se na řešeném území nevyskytují.

- **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Změnou č. 3 ÚP Otovice není dotčen zábor ZPF ani LPF, proto není tato problematika dále řešena. Rozsah zabíraných ploch pro PV v zastavěném území je menší než 2000 m<sup>2</sup>, proto není bilancován.

Zastavěné území bylo nově vymezeno k 1. 4. 2021 tak, aby bylo v souladu se současným stavem zastavění a funkce pozemků v řešeném území a je znázorněno v grafické příloze N1 Základní členění území. Dále je nová hranice zastavěného území řešená v grafické příloze O3 Předpokládaný zábor půdního fondu včetně vyznačení rušených částí původní hranice.

- **Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

V rámci projednání návrhu změny nebyla podána žádná námitka.

V rámci projednání návrhu změny nebyla podána žádná připomínka.

- **Srovnávací text s vyznačením změn**

Rušené části jsou označeny červeně a přeškrtnuty, doplněné části jsou označeny modře a podtrženy.

#### **1a. Vymezení zastavěného území.**

~~Ve Změně č. Z2b ÚP je hranice zastavěného území vymezena zpracovatelem v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je vymezeno k datu 1. 1. 2019 v grafické příloze na výkresech č. N-1, N-2, N-3, N-4, O-1, O-3, a zaujímá plochu celkem 87,6412 ha.~~

Ve Změně č. Z3 ÚP je hranice zastavěného území vymezena zpracovatelem v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je vymezeno k datu 1. 4. 2021 v grafické příloze na výkresech č. N-1, N-2, O-1.

#### **1b. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot.**

##### **1b.1 Zásady rozvoje území obce.**

Pro zpracování ÚP jsou definovány následující zásady. Tyto zásady jsou respektovány i při schvalování následných dílčích změn územního plánu, které se mohou v průběhu jeho platnosti zpracovávat.

1. Vzájemné funkční vazby s dalšími sousedícími sídly jsou ve všech důležitých oblastech posilovány a jejich rozvoj vzájemně koordinován. Hlavní funkční vazby obce směřují ke krajskému městu Karlovy Vary, které významným způsobem ovlivňuje rozvojový potenciál obce.

2. Stavební rozvoj, obslužné systémy, podnikatelské aktivity a změny ve využívání území směřují zejména k dalšímu vývoji silné vnitřní stránky reálného rozvoje obce, a tou jsou funkční stávající hodnoty území (viz. P+R) i kvalitní plošné rezervy v území mezi urbanizovaným územím obce a dopravním koridorem pro trasu D81. Rozvoj tohoto území zakládá pro

obec možnosti v oblasti pracovních příležitostí, nové prostorové možnosti pro další rozvoj bydlení, občanského vybavení, výrobních kapacit a služeb v území.

3. Změny ve využívání území směřují ke zkvalitnění sociálních a ekonomických pilířů udržitelného rozvoje a ochraně omezených přírodních zdrojů v řešeném území.

4. Přírodní a krajinné zázemí obce v západní a severní části katastru je stavebním rozvojem plně respektováno, obecně chráněno a vhodně doplňováno. Jedná se o fungující prvky lokálního systému ÚSES.

6. Hlavní funkce v obci jsou navrženy bydlení, výroba a skladování v různých kategoriích, služby a místní rekreace. Rozvoj ostatních sídelních funkcí a obslužných systémů je veden jen v souladu s jejich potřebami.

7. Propojení a funkčnost řešeného území je zajištěna potřebným doplněním systému dopravní obsluhy. Současně s rozvojem dopravní infrastruktury je kladen trvale důraz na dopravní klid v obytných a rekreačních částech řešeného území.

8. Nově navrhované funkční plochy jsou vhodně navázány a začleněny do stávající urbanistické struktury obce a celkového krajinného rámce řešeného území s přihlédnutím ke všem výrazným omezujícím vlivům.

9. Novým územním plánem je stabilizována současná struktura zástavby kolem komunikací a založeny územní předpoklady pro postupný vývoj přirozeného centra obce s veřejným prostorem ve středové části urbanizovaného území.

10. Základní koncepce zónování rozhodujících funkčních ploch obce se zachovává a kontinuálně rozvíjí do vhodných volných ploch a proluk.

11. Funkčně rozdrobená území jsou účelně integrována do přehledných smíšených ploch.

12. Plochy účelových komunikací jsou začleněny do širšího kontextu hlavních funkčních ploch, tak aby bylo možné vnitřní komunikace řešit uvnitř těchto ploch individuálně dle konkrétních potřeb na základě podrobnější dokumentace.

13. ÚP na území obce respektuje a podporuje v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny společné požadavky dle článku (3) kapitoly F. ZÚR KK, týkající se ochrany cílové kvality vlastní krajiny na řešeném území. Jednotlivé společné požadavky dle odstavců a) až k) jsou odpovídajícím způsobem uplatněny v ÚP v příslušných tematických kapitolách.

### **1b.2 Plochy dle způsobu využití.**

Plošné uspořádání území obce stanoví územní plán v grafické příloze č. N2-Hlavní výkres, v němž je celé území obce členěno na plochy s rozdílným způsobem využitím. Územní plán vymezuje plochy těchto druhů:

1	Bydlení v bytových domech (hromadné)	BH
2	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální)	BI
3	Bydlení v rodinných domech-venkovské	BV
4	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV
5	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS
6	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	OM
7	Občanské vybavení-komerční zařízení plošně rozsáhlá	OK
8	Občanské vybavení se specifickým využitím	OX
9	Plochy smíšené obytné-městské	SM
10	Plochy smíšené obytné-venkovské	SV
11	Plochy smíšené obytné – komerční	SK
12	Dopravní infrastruktura – silniční	DS
14	Dopravní infrastruktura – železniční (drážní)	DZ
15	Technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI
16	Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	TO
17	Výroba a skladování – těžký průmysl a energetika	VT
18	Výroba a skladování – lehký průmysl	VL
19	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD
20	Výroba a skladování – se specifickým využitím	VX
21	Plochy smíšené výrobní	VS
22	Veřejná prostranství	PV
23	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZV
24	Zeleň-soukromá a vyhrazená	ZS
25	Zeleň – přírodního charakteru	ZP
26	Zeleň – se specifickým využitím	ZX
27	Plochy vodní a vodohospodářské	W
28	Plochy vodní specifické	WX
29	Plochy zemědělské	NZ
30	Plochy lesní – hospodářské	NL
31	Plochy přírodní	NP
32	Plochy smíšené nezastavěného území	NS
33	Plochy těžby nerostů-nezastavitelné	NT
34	Plochy zemědělské speciální	NZx

Pro každý typ plochy jsou stanoveny funkce a druhy staveb a zařízení, které jsou v ní přípustné, nepřípustné nebo podmíněně přípustné umísťovat. Pro každý typ plochy jsou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu, tj. podmínky prostorového uspořádání – regulace výšky zástavby a intenzity využití pozemků v plochách.

### **1b.3 Plochy dle významu.**

Časový horizont využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoví ÚP v grafické příloze č. N2-Hlavní výkres, ve kterém jsou graficky odlišeny: 1. stabilizované plochy 2. plochy změn 3. plochy územních rezerv

1. Stabilizované plochy jsou stávající plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých se současné využití a prostorové uspořádání podstatněji nemění. Stabilizované plochy leží v zastavěném území.

2. Plochy změn jsou nově navržené plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých je navržena změna současného využití pozemků nebo jejich prostorového uspořádání. Plochy změn se člení na:

2a. plochy přestavby – plochy změn ležící celé v zastavěném území (P)

2b. zastavitelné plochy – plochy dosud nezastavěné, ležící většinou vně, ale mohou být i uvnitř zastavěného území (Z)

2c. plochy změn v krajině – leží vždy vně zastavěného území a vymezují plochy, kde dochází ke změně využití krajiny (K)

3. Územní rezervy jsou vymezeny jako překryvná funkce nad plochami s rozdílným způsobem využití, a to převážně v nezastavěném území. Zahrnují plochy v budoucnu potencionálně zastavitelné. Jsou-li vymezeny v zastavěném území, znamená to, že dosud nedošlo k dohodě o budoucím využití těchto ploch.

### **1b.4 Prostorové uspořádání.**

Pro regulaci intenzity využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoví územní plán tyto limity:

- maximální procento zastavění funkční plochy
- maximální výška zastavění ve funkční ploše vyjádřená absolutní výškou a počtem podlaží
- minimální výška zastavění ve funkční ploše vyjádřená absolutní výškou a počtem podlaží
- minimální procento ozelenění pozemku na funkční ploše

[maximální a minimální výměra pozemku](#)

Maximální výška zastavění ve funkční ploše udává maximální výšku nejvyššího bodu objektu či budovy. Anténní systémy se neuvažují. ~~V terénu stoupajícím o více než 8 % se připouští zvýšení o 1 metr.~~

Minimální výška zastavění ve funkční ploše udává minimální výšku nejvyššího bodu objektu či budovy.

~~Jednotlivé společensky významné objekty mohou být výjimečně vyšší, než je stanoveno územním plánem jen v případě, že výška bude prověřena ve schváleném regulačním plánu nebo projednané územní studii.~~

Minimální procento ozelenění udává podíl ploch zeleně v ploše s rozdílným funkčním využitím. Stanoví se v zastavitelných plochách nebo plochách přestavby jako podíl ploch zeleně na celkové výměře pozemků, které funkčně náleží ke stavbě.

V případě nové výstavby nebo přístavby ve stabilizovaných plochách, musí být určené procento plochy pozemků, které funkčně náleží ke stavbě, ponecháno pro zeleň.

V postupném procesu zastavování funkční plochy nesmí dojít ke snížení stanoveného procenta ozelenění sousedních již zastavěných pozemků (například odprodejem jejich částí).

### **1c. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.**

#### **1c.1 Základní urbanistická koncepce.**

- Řešením územního plánu jsou vytvářeny podmínky pro:
- stabilizaci a rozvoj jednotlivých funkčních ploch s cílem zabezpečit udržitelný rozvoj, harmonický vývoj a trvalý soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území
  - kontinuální rozvoj obce jako významného prvku v osídlení kontaktního území s krajským městem
  - stabilizaci a rozvoj různých forem bydlení
  - rozvoj a zkvalitnění dopravní obsluhy obce
  - potřebné doplnění technické infrastruktury a ploch pro různé formy výroby a skladování
  - ochranu komplexu složek životního prostředí a funkčnost územních systémů ekologické stability
  - ochranu stávající sídelní struktury proti přírodním vlivům

S přihlédnutím k významu a funkci obce jako celku v systému osídlení kontaktního území krajského města je navržena následující základní urbanistická koncepce:

--- Obec je navržena k rozvoji jako funkční celek příměstského venkovského sídla s velmi kontaktní vazbou na krajské město.

--- Současný stav funkčního využití celého území je na většině ploch v zastavěném území stabilizován, jsou zde vymezeny potřebné plochy přestavby (P) v centrální multifunkční části obce a ve východní průmyslové části zástavby.

--- Uvnitř i vně zastavěného území jsou vyznačeny zastavitelné plochy malého i většího rozsahu, navržené v návaznosti na komunikační systém obce. Jedná se o plochy určené pro rozvoj bydlení individuálního (BI), bydlení individuálního venkovského (BV), pro rozvoj občanské vybavenosti (OV), rozvoj výroby a průmyslu (VL, VD) a plochy pro rozvoj území smíšeného městského (SM).

--- Rozvoj území v následujících desetiletích je navržen v jedné etapě při zachování základní koncepce stávající urbanistické struktury území. V návrhu rozvoje území je možné uplatnit stanovení priorit na využití jednotlivých funkčních ploch a technické infrastruktury.

--- Umístění nových rozvojových funkčních ploch vychází ze současné urbanistické situace, charakterizované existencí 4 základních zón. Ve východní a jihovýchodní části obce je umístěna zóna výroby a skladování, ve střední části jsou soustředěny smíšené funkce, drobná výroba a služby a občanská vybavenost, v navazující západní části výrazně převažuje funkce bydlení a v koncové poloze západní části katastru a v celé jeho severní části dominují plochy přírodní, plošně oslabené plochami těžby kaolínu. Koncepce jednotlivých zón není narušena vkládáním nevhodných funkcí, které by hlavní funkci a plně využití zóny omezovaly a negativně ovlivňovaly její faktory rozvoje. Umístění jednotlivých nových rozvojových ploch je následující:

V jihovýchodní části obce budou umístěny následující základní rozvojové plochy:

- malé doplňující plochy pro bydlení (BI) a (BV) v kontaktu s územím smíšeným (SM)
- plochy pro území smíšené městské (SM)
- plochy pro rozšíření dopravní infrastruktury (DS)

Ve východní části obce s industriálním zaměřením jsou umístěny následující základní rozvojové plochy – plochy přestavby:

- plochy smíšené výrobní (VS)
- plochy pro území smíšené městské (SM)
- plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl (VL)
- plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)
- plochy pro výrobu a skladování – se specifickým využitím (VX)

Ve střední části obce jsou umístěny následující základní rozvojové plochy:

- plochy pro bydlení (BI) a (BV) doplňující současnou zástavbu
- plochy pro území smíšené městské (SM)
- plochy pro území smíšené venkovské (SV)
- plochy pro rozšíření technické infrastruktury (TI).
- plochy veřejných prostranství (PV)
- plochy specifické (X)

V západní a severozápadní části obce jsou umístěny následující základní rozvojové plochy:

- menší plochy pro občanskou vybavenost (OV)
- převažující plochy pro bydlení (BI) a (BV)
- plochy pro realizaci veřejných ploch zeleně v obci (ZV)
- plochy zeleně se specifickým využitím (ZX)
- plochy pro rozšíření dopravní infrastruktury (DS)

Jedná se o významné rozvojové plochy obce, které podstatným způsobem pozitivně ovlivní rozvoj obce.

--- V malém rozsahu jsou na soukromých pozemcích vymezeny plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).

--- Vznik nových samostatných sídelních lokalit bez přímé návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území se nenavrhuje.

## **1c.2 Koncepce funkčních složek.**

### **1c.2.1 Bydlení a občanské vybavení**

Rozvoj bydlení je směřován zejména do funkčních ploch bydlení BI a BV, částečně je realizován i na funkčních plochách smíšeného využití SM a SV.

Rozvoj občanského vybavení, maloobchodu a služeb je směřován do funkčních ploch OV, OM, OK a OX, v různé intenzitě je ale umožněn téměř ve všech funkčních plochách, nejintenzivnější se předpokládá v plochách smíšeného využití SM a SV.

Rozvoj občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) není vymezen pro konkrétní plochy. V případě budoucího požadavku v návaznosti na rozvoj počtu obyvatel obce je možné realizovat sportovní zařízení na vhodné ploše v rámci smíšených území SM, případně SV.

### **1c.2.2 Cestovní ruch**

Rozvoj cestovního ruchu a hromadné rekreace je směřován do ploch smíšeného využití SM, SV v kombinaci s individuální turistikou. Dále je rozvoj umožněn v malých kapacitách i v plochách bydlení BV a BI pro individuální turistiku.

### **1c.2.3 Rekreace**

Rozvoj individuální pobytové rekreace je v řešeném území v malém rozsahu. Současná úroveň a navrhovaná podoba je směřována do ploch občanského vybavení OS, OM a jen v omezeném rozsahu do ostatních ploch.

Individuální rekreace je částečně umožněna i v obytných a smíšených funkčních plochách BI, BV, SM, SV.

### **1c.2.4 Výroba**

ÚP vymezuje samostatné plochy výroby a skladování VT, VL, VS, VD, VX. Nové plochy navazují na stávající funkční plochy.

ÚP vymezuje samostatné plochy těžby nerostů nezastavitelné NT.

Vznik dalších zařízení drobné výroby a služeb je umožněn v různém rozsahu v plochách smíšených území a to SM, SV.

### **1c.3 Regulace ve stabilizovaných plochách.**

Stabilizované plochy jsou stávající plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých se současné využití a prostorové uspořádání nebudou podstatněji měnit. Stabilizované plochy leží v zastavěném území.

Ve stabilizované ploše je možno stavby a zařízení umisťovat-to znamená povolovat a povolovat jejich změny-jen pokud splňují podmínky tohoto územního plánu a hmota objektu odpovídá hmotám okolní zástavby.

Podrobnější regulační podmínky (regulační, stavební, uliční čáry apod.) pro stavby ve stabilizovaných plochách stanoví stavební úřad v legislativním procesu povolování staveb v územním nebo stavebním řízení jejich odvozením z okolní zástavby.

~~Pokud je k dispozici pro stabilizované plochy schválený regulační plán, je možno nové stavby a zařízení umisťovat—to znamená povolovat a povolovat jejich následné změny—jen pokud splňují podmínky tohoto územního plánu a regulačního plánu.~~

### **1c.4 Regulace v plochách změn.**

V plochách změn je možno nové stavby a zařízení umisťovat-to znamená povolovat a povolovat jejich následné změny – jen pokud splňují podmínky tohoto územního plánu.

Podrobnější regulační podmínky pro stavby v plochách změn stanoví stavební úřad v procesu povolování staveb v územním a stavebním řízení jejich odvozením z okolní zástavby nebo podle projednané územní studie.

~~Pokud je k dispozici pro plochy změn schválený regulační plán, je možno nové stavby a zařízení umisťovat—to znamená povolovat a povolovat jejich následné změny—jen pokud splňují podmínky tohoto územního plánu a regulačního plánu.~~

Běžná údržba a nutné opravy stávajících objektů v plochách změn nejsou omezeny.

### **1c.5 Podmínky pro plochy zastavitelné.**

Zastavitelné plochy leží převážně mimo zastavěné území, ale mohou být částečně i uvnitř. Jedná se o plochy změn, ve kterých dojde k nové výstavbě dosud nezastavěného území. V následujícím přehledu jsou uvedeny jednotlivé lokality a jejich podrobnější podmínky pro využití.

**Z01 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha lokality je 0,3950 ha.

1. plocha rozšíří stávající relativně izolované venkovské bydlení.
2. specifické podmínky:
- 2a pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 000 m<sup>2</sup>.

**Z04 – OM** Plocha pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (**OM**). Plocha je vymezena na ostatní ploše a je určena pro výstavbu komerčního zařízení občanského vybavení včetně dopravní a technické infrastruktury. Plocha lokality je 0,9783 ha.

1. plocha je zřetelně urbanisticky vymezena.
2. specifické podmínky:
- 2a zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

**Z05 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha je vymezena pro rozšíření pozemků (zahrad) stávajících sousedních RD. Plocha lokality je 0,6858 ha.

1. plocha je zřetelně vymezena ZU a budoucí plochou veřejné zeleně.
2. specifické podmínky se nestanovují.

**Z06 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech (**RD**) – venkovské (**BV**). Plocha lokality je 0,7102 ha.

1. plocha doplňuje po obvodu vnitřní zástavbu RD.
2. specifické podmínky se nestanovují.

**Z07 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech (**RD**) – venkovské (**BV**). Plocha lokality je 1,36 ha.

1. důležitá lokalita pro budoucí výstavbu RD.

~~2. nezbytná podmínka realizace:~~

~~zpracování územní studie spolu se sousedními lokalitami Z08 – Z10.~~

~~v územní studii nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu ploch BI a BV.~~

~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~

- ~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~
- ~~4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~
- ~~4b pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m<sup>2</sup>.~~

**Z08 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech (RD) – městské a příměstské (BI). Plocha lokality je 0,4554 ha.

1. důležitá lokalita pro budoucí výstavbu RD.

~~2. nezbytná podmínka realizace:~~

- ~~zpracování územní studie spolu se sousedními lokalitami Z07 – Z10.~~
- ~~v územní studii nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu ploch BI a BV.~~

~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~

~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~

~~4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~

~~4b pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m<sup>2</sup>.~~

~~4c bude vymezena pouze jedna řada domů podél komunikace~~

~~4e v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.~~

**Z09 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Plocha lokality je 0,7456 ha.

1. lokalita pro budoucí výstavbu RD.

~~2. nezbytná podmínka realizace:~~

- ~~zpracování územní studie spolu se sousedními lokalitami Z07 – Z10.~~
- ~~v územní studii nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu ploch BI a BV.~~

~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~

~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~

~~4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~

~~4b pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m<sup>2</sup>.~~

~~4c bude vymezena pouze jedna řada domů podél komunikace~~

**Z10 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Plocha lokality je 2,3346 ha.

1. lokalita pro budoucí výstavbu RD.

~~2. nezbytná podmínka realizace:~~

- ~~zpracování územní studie spolu se sousedními lokalitami Z07 – Z10.~~
- ~~v územní studii nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu ploch BI a BV.~~

~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~

~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~

~~4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~

~~4b pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m<sup>2</sup>.~~

~~4c v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.~~

~~4d v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce~~

**Z11 – OX** Plocha občanského vybavení se specifickým využitím (X). Plocha pro specifické využití se zaměřením pro více typů zařízení veřejné občanské vybavenosti v sociální oblasti v kombinaci s veřejným prostranstvím. Plocha lokality je 0,5211 ha.

1. urbanisticky důležitá lokalita s vazbou stávající veřejné plochy v centru obce.

~~2. nezbytná podmínka realizace:~~

~~zpracování územní studie~~

~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~

~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS se nestanovují.~~

**Z12 – ZS** Plocha pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS). Plocha lokality je 0,9995 ha.

1. plocha je intenzivně poddolaná a rozšíří sousední plochy ZS.

2. specifické podmínky se nestanovují

**Z13 – SV** Plocha smíšená obytná-venkovská (SV). Plocha lokality je 1,4067 ha.

1. urbanisticky hodnotná plocha.

~~2. nezbytná podmínka realizace:~~



- ~~zpracování územní studie.~~
- ~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~
- ~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~
  - ~~4.b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~
  - ~~4.c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1.000 m<sup>2</sup>.~~
  - ~~4d v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.~~

**Z16 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (SM). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb v kombinaci s převážně městským bydlením. Plocha lokality je 2,0 ha.

1. urbanisticky velmi významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
2. ~~nezbytná podmínka realizace:~~
  - ~~zpracování územní studie.~~
  - ~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~
  - ~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~
    - ~~4.a začlenit hodnotné veřejné prostory se zelení do koncepce návrhu.~~
    - ~~4.b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~
    - ~~4.c v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.~~
    - ~~4.d v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.~~

**Z17 – VD + ZS** Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) + plocha zeleně soukromé a vyhrazené. Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného městského území. Plocha lokality je 3,8378 ha.

1. urbanisticky velmi významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
2. specifické podmínky:
  - 2.a navázat vnitřní dopravní systém lokalit na páteřní komunikaci K06.
  - 2.b Plocha zeleně soukromé a vyhrazené v šířce 19,0 m bude umístěna na hranici s plochou smíšenou obytnou městskou (SM), a zbývajících 5 % zeleně bude uplatněno jako součást funkční plochy VD v kategorii ostatní rozptýlená zeleň v areálu.

**Z18 – VX** Plocha pro výrobu a skladování – specifická (VX). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra skladování a související lehké výroby, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do jiných území. Plocha lokality je 5,2919 ha.

1. urbanisticky velmi významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
2. specifické podmínky:
  - 2.a začlenit prostory se zelení do koncepce návrhu jednotlivých staveb.
  - 2.b směrem k jihu ke komunikaci směřovat provozy méně zatěžující okolí negativními jevy.

**Z19 – VD** Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD). Plocha je určena pro rozvoj aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného městského území. Plocha lokality je 7,8864 ha.

1. urbanisticky velmi významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
2. specifické podmínky:
  - 2.a navázat vnitřní dopravní systém lokalit na stávající příjezdovou komunikaci a umožnit napojení všech pozemků lokality.

**Z20 – BV** Plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Plocha lokality je 0,1926 ha.

1. Plošně malá a urbanisticky izolovaná lokalita pro výstavbu 1 venkovského rodinného sídla.
2. specifické podmínky se nestanovují.

**Z21 – BI + ZS** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a plocha pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS). Navržené využití pro stavbu omezeného počtu RD. Plocha lokality je 1,1585 ha.

1. Plošně a urbanisticky zřetelně vymezená plocha bez možnosti dalšího reálného rozvoje omezená ve všech směrech.
2. specifické podmínky:
  - 2a pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 000 m<sup>2</sup>.

**Z22 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (SM). Plocha je určena pro rozvoj aktivit směřujících k provoznímu doplnění o služby pro okolní větší plochy. Bydlení v RD se v této ploše nedoporučuje. Plocha lokality je 0,5514 ha.

1. urbanisticky relativně malá plocha vklíněná mezi stávající i navrhované plochy výroby a skladování s omezeným rozvojovým potenciálem.
2. specifické podmínky se nestanovují.

**Z24 – VS** Plochy smíšené výrobní (VS). Plocha je určena ke konverzi části areálu panelárny na jinou výrobní činnost s menší průmyslovou zátěží vůči sousedním územím. Plocha lokality je 2,7392 ha.

1. urbanisticky významná funkční plocha industriálního území.
2. specifické podmínky:
- 2.a plně využít stávající potenciál veřejné technické a dopravní infrastruktury území.

**Z25 – SV** Plocha smíšená obytná-venkovská (SV). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městského bydlení. Plocha lokality je 1,4954 ha.

1. urbanisticky významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
2. nezbytná podmínka realizace:
- zpracování územní studie.
3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti ~~územního plánu~~ – [Změny č. 3 územního plánu](#)

4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:
- 4.a začlenit hodnotné veřejné prostory se zelení do koncepce návrhu.
- 4.b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
- 4.c v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.

**Z26 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Plocha je určena zejména pro rozptýlenou zástavbu obce podél komunikace. Navrhované využití pro stavbu omezeného počtu RD. Plocha lokality je 0,5628 ha.

1. Plošně a urbanisticky zřetelně vymezená plocha bez možnosti dalšího reálného rozvoje omezená ve všech směrech.
2. specifické podmínky:
- 2a způsobem zástavby nenarušit charakter sousedního prvku ÚSES.
- 2b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
- 2c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 000 m<sup>2</sup>.

**Z27 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (SM). Plocha je určena pro rozvoj aktivit směřujících do spektra městských služeb v kombinaci s převážně městským bydlením. Plocha lokality je 2,5796 ha.

1. urbanisticky významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
2. ~~nezbytná podmínka realizace:~~
- ~~zpracování územní studie.~~
3. ~~lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~
4. ~~specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~
- 4.a ~~začlenit hodnotné veřejné prostory se zelení do koncepce návrhu.~~
- 4.b ~~zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~
- 4.c ~~v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.~~
- 4.d ~~v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.~~

**Z28 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Plocha lokality je 2,6928 ha.

1. Urbanisticky hodnotná a plošně významná lokalita.
2. ~~nezbytná podmínka realizace:~~
- ~~zpracování územní studie.~~
3. ~~lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~
4. ~~specifické podmínky pro zpracování ÚS:~~
- 4a ~~objekty sídla umístit citlivě s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a přítomné zeleni.~~
- 4b ~~zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~
- 4c ~~pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 000 m<sup>2</sup>.~~
- 4.d ~~v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.~~
- 4.e ~~v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.~~

**Z29 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (SM). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb v kombinaci s převážně městským bydlením. Plocha lokality je 0,9172 ha.

1. urbanisticky významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
- ~~2. nezbytná podmínka realizace: zpracování územní studie.~~
- ~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu. Změny č.2b územního plánu"~~
- ~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~
- ~~4.b začlenit hodnotné veřejné prostory se zelení do koncepce návrhu.~~
- ~~4.c zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~
- ~~4.d v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.~~
- ~~4.e v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.~~

**Z30 – VD** Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD). Plocha lokality je 0,9371 ha.

1. urbanisticky nevýznamná plocha pro Otovice s hlavní vazbou do sousedního katastru s vlastním omezeným rozvojovým potenciálem.
2. specifické podmínky se nestanovují.

**Z31 – SV + ZS** Plocha smíšená obytná-venkovská (SV) + plocha pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS). Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb v kombinaci s převážně městským bydlením. Plocha lokality je 5,5462 ha.

1. urbanisticky velmi významná plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.
- ~~2. nezbytná podmínka realizace: zpracování územní studie.~~
- ~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.~~
- ~~4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:~~
- ~~4.b začlenit hodnotné veřejné prostory se zelení do koncepce návrhu.~~
- ~~4.c zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~
- ~~4.d v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.~~
- ~~4.e v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.~~
5. plocha bude rozdělena do lokalit se záměrem stanovit etapizaci výstavby, přičemž etapizaci výstavby

podléhá pouze lokalita s bytovými domy

Min. plocha pozemků 900 m<sup>2</sup>, výjimka 3 pozemky u vodoteče.

**Z32 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Plocha je určena pro rozptýlenou zástavbu obce podél budoucí komunikace. Navrhované využití pro stavbu omezeného počtu RD. Plocha lokality je 3,8080 ha.

1. plošně a urbanisticky zřetelně vymezená plocha bez možnosti dalšího reálného rozvoje omezená ve všech směrech.
2. specifické podmínky:
  2. a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
  2. b pro případné umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 000 m<sup>2</sup>.
3. nezbytná podmínka realizace - zpracování územní studie
4. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 3 územního plánu.
5. v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění.

**Z33 – BV + SM** Plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) + plocha smíšená obytná - městská (SM). Plocha je vymezena pro pokračování obytných rozvojových ploch a plocha SM je vymezena pro dokončení rozvoje stávající stabilizované plochy SM. Plocha lokality je 2,0465 ha.

1. urbanisticky hodnotná lokalita.
2. nezbytná podmínka realizace: zpracování územní studie pro plochu BV.
3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.
4. specifické podmínky pro zpracování do ÚS:
  4. a v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

4. b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.  
4. c v lokalitě vymezit vhodnou plochu pro občanskou vybavenost dle potřeb obce.
- Z34 – SM** Plocha smíšená obytná-městská (SM). Plocha lokality je 0,2687 ha.  
1. urbanisticky jasně vymezená plocha s funkčním napojením na sousední plochy.  
2. specifické podmínky:  
2. a zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
- Z40 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Plocha je navržena pro pokračování obytných rozvojových ploch. Plocha lokality je 0,6009 ha.  
1. urbanisticky jasně vymezená hodnotná lokalita uzavírající obytnou zástavbu.  
2. specifické podmínky:  
2. a zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.  
2. b pro objekty vymezit pozemky o minimální rozloze 1 100 m<sup>2</sup>.
- Z41 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Celková plocha trojdílné lokality je 0,9283 ha.  
1. urbanisticky hodnotná lokalita.  
2. specifické podmínky se nestanovují.
- Z42 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Plocha lokality je 1,3414 ha.  
1. urbanisticky hodnotná lokalita.  
2. specifické podmínky se nestanovují.
- Z43 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV). Plocha je navržena pro doplnění rozvíjejících se obytných rozvojových ploch. Plocha lokality je 2,0548 ha.  
1. urbanisticky hodnotná lokalita.  
2. v lokalitě vymezit plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.
- Z44 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech (RD) – venkovské (BV). Plocha lokality je 0,1157 ha.  
1. plocha rozšiřuje na obvodu stávající stabilizovanou vnitřní zástavbu RD.  
2. specifické podmínky se nestanovují.
- Z45 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Plocha je určena pro rozšíření plochy Z09 – BI pro zástavbu obce podél stávající komunikace. Navrhované využití je pro stavbu maximálně 2RD. Plocha lokality je 0,1867 ha.  
1. specifické podmínky:  
1. a Navrhovanou plochu bude možné využít k zastavení teprve tehdy, až budou rozvojové plochy Z07-BV, Z08 – BI, Z09 – BI, Z10 – BV využity k výstavbě minimálně z 60%. Do % využití se započítávají celé jednotlivé pozemky, na nichž je uvedena zastavěná plocha pod RD, případně jinou stavbou dle podmínek funkčního využití území.
- Z46 – PV** [Plochy pro veřejné prostranství \(PV\). Plocha lokality je 0,1374 ha.](#)  
1. [specifické podmínky se nestanovují.](#)

### **1c.6 Podmínky pro plochy přestavby.**

- P01 – SM** Plocha smíšená obytná-~~městská (SM)~~ [venkovská – SV](#). ~~Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb a komerční vybavenosti. Bydlení různých forem se v této ploše nedoporučuje.~~ [Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městského bydlení. Zároveň se zpracováním Zm.č.3 ÚP Otovice je zpracována Územní studie této plochy.](#) Plocha lokality je 1,4735 ha.  
1. urbanisticky kvalitní plocha s možnostmi variantního řešení zástavby.  
2. specifické podmínky:  
2.a začlenit část veřejných prostorů se zelení do koncepce návrhu.  
2.b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
- P02 – VS** Plochy smíšené výrobní (VS). Plocha je určena zejména ke konverzi části areálu panelárny na jinou výrobní činnost s menší průmyslovou zátěží vůči sousedním územím. Plocha lokality je 1,9668 ha.  
1. urbanisticky významná funkční plocha industriálního území.  
2. specifické podmínky:

2.a plně využít stávající potenciál veřejné technické a dopravní infrastruktury území.

### **1c.7 Podmínky pro plochy změn v krajině.**

**K06 – DS** Plocha pro dopravní stavbu – dopravní propojení krajských komunikací. Plocha je vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu č. **WD6**-komunikace zajišťující dopravní obslužnost rozvojových území ve východní části obce a jejich propojení na krajské komunikace III/22129 a III/22134. Plocha lokality je 0,3463 ha.

**K07 – PV** Plocha pro polní cestu – veřejné prostranství. Plocha je vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu č. **PP1** – Polní cesta hlavní.-Plocha je převzata z KPÚ, č. **C2**. Plocha lokality je 0,86 ha

**K16 – ZV, ZX** Plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň a zeleň se specifickým využitím. Plocha je vymezena pro veřejné prostranství č. **PP7**. Plocha zeleně se specifickým využitím je v současné době součástí ZPF, a jeho součástí zůstane i nadále. Specifika plochy spočívá ve veřejném využívání zemědělské plochy trvalého travního porostu. Plocha celé lokality je 7,1917 ha.

**K17 – ZV** Plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň. Plocha je vymezena pro veřejné prostranství č. **PP8**. Plocha lokality je 3,8795 ha.

**K20 – W** Plocha pro revitalizaci odvodňovacího potoka – vodní plocha. Plocha je vymezena pro **VR1** – veřejně prospěšné opatření ke zvýšení retenční schopnosti území – revitalizace vodoteče 1-13-01-165/036 a části otevřeného kanálu č.1, který na vodoteč navazuje. Plocha lokality je 0,2825 ha.

**K22 – NP, NL** Plocha pro přírodní plochy (NP) – pro veřejně prospěšné opatření č. **VU1** – přemístění lokálního biocentra **LC2** do sousední celistvé plochy. Výměra plochy NP je 4,7201 ha.

Plocha lesní (NL) – uvolněná lesní plocha po přemístění **LC2**. Výměra plochy NL je 2,6058 ha.

### **1c.8 Koncepce systému sídelní zeleně.**

Vymezení hranice ZÚ uzavřelo v zastavěném území obce některé plochy zeleně o různých velikostech. Tyto plochy jsou ÚP zahrnuty do systému veřejné zeleně. ÚP rozšiřuje druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovené vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, o plochy sídelní zeleně:

- plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně **ZV**
- plochy zeleně soukromé a vyhrazené **ZS**
- zastavěným územím prochází prvky ÚSES po plochách zeleně přírodního charakteru **ZP**

Do ploch sídelní zeleně na veřejných prostranstvích jsou zařazeny tradiční udržované parky, udržované plochy zeleně podél vodních toků a potoků v obci, ostatní méně udržované nebo přírodní plochy neoplocené zeleně volně přístupné veřejnosti.

Jako plochy sídelní zeleně soukromé jsou vymezeny většinou soukromé zahrady s výrazně omezenou zastavitelností, oplocené i neoplocené s omezeným přístupem veřejnosti.

V návrhu ÚP jsou navrženy nové plochy ZV a ZS.

Základní principy pro začlenění zeleně do zastavitelných funkčních ploch:

- Všude, kde to umožní prostorové podmínky, **budou mohou být** současné i nově budované uliční prostory doplňovány alespoň jednostrannou alejovou zelení, minimálně skupinami stromů.

### **1c.9 Územní rezervy.**

Návrh ÚP vymezuje následující územní rezervy o celkové ploše 14,92 ha:

**R2 – DS** územní rezerva pro dopravní stavbu – dopravní propojení krajské komunikace s novými zastavitelnými plochami. Plocha územní rezervy je vymezena pro dopravní obslužnost rozvojových území ve východní části obce a jejich propojení na krajskou komunikaci III/22129. Plocha územní rezervy je 1,1070 ha.

~~**R3 – SV** územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou-venkovskou (SV), navazuje na rozvojovou plochu Z13 v severní části obce. Plocha rezervy je 3,1059 ha.~~

**R4 – SV** územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou-venkovskou (SV), navazuje na územní rezervy R3 a R5 v severní části obce. Plocha rezervy je 0,4050 ha.

**R5 – SM** územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou-městskou (SM) navazuje na rozvojovou plochu Z16. Plocha územní rezervy je 2,2987 ha.

**R6 – VD** územní rezerva pro plochu pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) navazuje na rozvojovou plochu Z17. Plocha územní rezervy je 3,6256 ha.

**R7 – VX** územní rezerva pro plochu pro výrobu a skladování – se specifickým využitím (VX) navazuje na rozvojovou plochu Z18. Plocha územní rezervy je 4,88 ha.

## **1d. Koncepce veřejné infrastruktury.**

### **1d.1 Občanské vybavení.**

Struktura občanského vybavení je v obci založena poměrně vyváženě. Potřeby občanského vybavení jsou v obci nejvíce ovlivněny dvěma základními faktory-vývojem počtu trvale bydlících obyvatel, a změnami v jeho věkové struktuře. Z toho vyplývají následující zásady v návrhu ÚP.

- a) předpokládaný nárůst počtu obyvatel v příštích letech (s přihlédnutím k předchozímu vývoji do současného stavu a k vývoji věkové struktury) může navýšit potřeby občanského vybavení v oblastech vzdělávání a výchovy, veřejné správy a ochrany obyvatelstva. ÚP proto stabilizuje současné plochy veřejné vybavenosti a navrhuje rozšíření dalších ploch (**OV**).
- b) ÚP stabilizuje stávající plochy pro tělovýchovu a sport v řešeném území (**OS**). Nové konkrétní plochy pro samostatné stavby pro tělovýchovu a sport nejsou navrhovány. Stavby pro tělovýchovu a sport funkčně spojené s jinou občanskou vybaveností je možné realizovat na základních funkčních plochách (**OV**).
- c) malé plochy pro tělovýchovu a sport, sloužící hlavní funkci bydlení, jsou součástí hlavních funkčních území **BV, SV, SM**.
- d) malé plochy pro tělovýchovu a sport, sloužící hlavní funkci, jsou součástí hlavní funkční plochy specifické **OX**.
- e) nová zařízení občanského vybavení v oblastech sociálních a zdravotních služeb a kultury mohou také vznikat v ostatních plochách (v plochách bydlení **BV** a smíšených obytných **SV, SM** apod.).

### **1d.2 Dopravní infrastruktura.**

#### **1d.2.1 Zásady.**

Navrhovaná koncepce dopravní infrastruktury vychází z konkrétních potřeb řešeného správního území, respektuje požadavky na dopravní infrastrukturu ZÚR KK a zohledňuje geografickou polohu území obce.

- a) Základní dopravní potřeby území bude i do budoucna zajišťovat v převážné míře silniční doprava s podporou dopravy železniční. V rámci silniční dopravy se uplatňuje MHD Karlovy Vary.
- b) Železniční doprava s nádražím v sousedním katastru nebude v následujícím časovém horizontu výrazně posilována jak v osobní, tak v nákladní dopravě.
- c) Komunikační kostra silnic III. třídy a místních komunikací je dlouhodobě stabilizovaná.
- d) Zlepšení dopravní propustnosti a bezpečnosti dopravní struktury na většině stávajících komunikací je nutno dosáhnout dílčími úpravami a navazujícími neurbanistickými prostředky (rozšíření, doplnění chodníků v úsecích vedených v zastavěném území, zkvalitnění povrchů včetně zlepšení odvodnění vozovek, organizace dopravy, dopravní značení apod.).
- e) Dopravní skelet silniční dopravy je ve výkrese technické infrastruktury – doprava (č. v. N-4) vyjádřen trasami rychlostní komunikace, silnic II. a III. třídy, trasami místních a ostatních komunikací.

#### **1 d. 2. 2 Nejvýznamnější dopravní stavby.**

1 d. 2. 2/1 VPS dle ZÚR KK č. D81 – kapacitní silnice v úseku Jenišov-silnice I/13 (obchvat Karlových Varů)

1 d. 2. 2/2 VPS dle ZÚR KK č. D45 – II/220 - přeložka silnice-vnitřní obchvat Karlových Varů.

1 d. 2. 2/3 VPS dle ZÚR KK č. D42 – III/22129 - přeložka navrhované trasy silnice III/22129 v prostoru obce Podlesí.

1 d. 2. 2/4 dopravní propojení silnice Na vlečce III/2201 se silnicí Děpoltovická III/22134 v jihozápadní části katastru obce.

1 d. 2. 2/5 VPS dle ZÚR KK č. D43 – III/22129 - přeložka navrhované trasy silnice v prostoru obce Otovice.

1 d. 2. 2/6 komunikace zajišťující dopravní obslužnost rozvojových území ve východní části obce a jejich napojení na krajskou komunikaci III/22129 a páteřní místní komunikaci.

#### **1d.2.3 Základní koncepce jednotlivých složek dopravy.**

1. Kapacitní silnice-navržen koridor pro kapacitní silnici v úseku Jenišov-silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).

Dále zasahuje do území obce v jihozápadní části koridor vnitřního obchvatu Karlových Varů. V návrhu ÚP je tato stavba řešena jako K02 DS.

2. Silnice II. třídy – je navržena přeložka silnice před Podlesím (K03 DS), a přefázení silnice do II. třídy č. 221 v kategorii S 7,5 (stejně parametry jako je řešeno na obchvatu Hroznětína a Horní Blatné).

3. Silnice III. třídy – zajišťují dopravní obslužnost celého území. Přes řešené území procházejí následující komunikace III. tř. č.2201, 2206, 22129, 22134. Všechny výše uvedené komunikace III. třídy, vedoucí přes urbanizované území obce, tvoří zároveň základní dopravní páteř obce s důležitým napojením směrem do sousedních obcí – Sedlec, Děpoltovice, Nivy, Podlesí – Hroznětín, Karlovy Vary a Dalovice.

Silnice III/2201 od Sedlece se navrhuje prodloužit v trase bývalé vlečky až do okružní křižovatky se silnicí III/22129. Na území obce nutno technicky řešit jako průtah tj. s chodníky, parkováním a zelení. V křižovatce „u cukrárny“ se navrhuje vyřešit kolizi trafostanice se 4. ramenem ve směru původní vlečky.

Silnice III/2206 od Děpoltovic je beze změn, silnice III/22134 bude stavbou CD D43 ukončena (zkrácena) na křižovatce, a nebude pokračovat k železničnímu přejezdu směr Sadov

4. Místní komunikace (MK) významné – původní silnice III/22129 bude vyřazena ze silnic III. třídy. Na této komunikaci je navržena nová okružní křižovatka (K08 DS), která napojí nové rozvojové plochy přes nově navržené místní komunikace.

Dále pak je navržena nová místní komunikace (K04 DS) spojující silnice III/22134 a 2201, která bude zajišťovat obsluhu nových rozvojových ploch Z28 BV a Z31 SV.

Ve východní části obce je navrženo přeřazení části silnice III/22134 do sítě místních komunikací z důvodu změny funkce ploch lemujících komunikaci

5. Místní komunikace nevýznamné – navržena je obslužná komunikace (K09 DS) v trase bývalé vlečky až k areálu Intermontu, kde bude ukončena točnou a nebude propojena na stávající MK.

6. Místní komunikace zklidněné – se navrhuje v nových rozvojových plochách určených k bydlení SV, SM nebo BI. Územní plán nenavrhuje přesné trasy těchto komunikací, neboť při návrhu převažuje hledisko urbanistické nad dopravním. Trasy těchto komunikací se doporučuje řešit v rámci územních studií jednotlivých území pro konkrétního objednatele.

7. Místní komunikace nemotoristické – v rámci návrhu ÚP se navrhuje stezka pro pěší a cyklisty mezi rozvojovými plochami Z27 SM a Z28 BV podél vodoteče. Trasa stezky není ve výkrese dopravy (č. v. N-4) zakreslena, protože je součástí prvků ÚSES. Dále se navrhuje v rámci dopravního prostoru ulice Mostecká podél silnice III/22129 od křižovatky s ulicí K Panelárně jednostranná stezka pro pěší a cyklisty, která navazuje na stezku řešenou v rámci aktualizace generelu cyklistické dopravy Karlovy Vary. Trasa stezky není ve výkrese dopravy samostatně zakreslena, protože je součástí komplexní dopravní plochy Mostecká III/22129.

8. Účelové zemědělské komunikace (polní cesty) – jsou do návrhu ÚP převzaty z KPÚ, trasování je přizpůsobeno vlastnickým vztahům. Z hlediska provozu je přípustné i vedení cyklotras po těchto komunikacích.

### **1d.3 Podrobnější podmínky pro plochy a koridory dopravní infrastruktury.**

Pro realizaci dopravních staveb plošného charakteru (plochy dopravy v klidu, dopravní zařízení apod.) nejsou vymezeny samostatné plochy.

Pro realizaci liniových staveb navržené dopravní koncepce, které procházejí řešeným územím, jsou ÚP vymezeny plochy a koridory dopravní infrastruktury, jako jeden z druhů změnových ploch. Dále jsou uvedeny podrobnější podmínky pro další přípravu, umístění a realizaci konkrétních staveb dopravní infrastruktury.

**CD D81** Stavba vymezená ZÚR KK jako VPS č. D81, (obchvat Karlových Varů), kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13. Veřejně prospěšná stavba v ÚP **VD1**. Celková plocha koridoru je **18,1236 ha**.

a) trasa je v ÚP zpřesněna územní studií v koridoru stanoveném ZÚR KK.

b) průhledně vymezená část trasy je vedena v tunelu.

c) podmínky využití koridoru a provádění změn v území vymezeném koridorem jsou stanoveny ZÚR KK a následnými podrobnějšími dokumentacemi. Po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající části koridoru, které se stavbou provozně nesouvisí, v původních funkčních plochách.

d) koridor je v ÚP vymezen průhledně nad plochami s rozdílným způsobem využití. Využití koridoru pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v celé jeho ploše je provoďadé a funkčně nadřazené těmto plochám. Podrobnější územně plánovací dokumentace a následné projektové dokumentace pro kapacitní silnici mohou zasahovat do ploch s rozdílným způsobem využití pod plochou koridoru.

e) využití koridoru pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v celé jeho ploše je provoďadé. Při křížení koridoru s jinými koridory nebo územními rezervami je tento koridor funkčně nadřazen. Podrobnější územně plánovací dokumentace a následné projektové dokumentace mohou neomezeně zasahovat do jiných koridorů a územních rezerv ve vymezené ploše koridoru.

f) navržený koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní. Funkčně navazující a provozně související stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

**CD D45** VPS dle ZÚR KK č. D45-II/220 - přeložka silnice-vnitřní obchvat Karlových Varů.

Veřejně prospěšná stavba č. **VD D45**

**CD D42** VPS dle ZÚR KK č. D42-III/22129 - přeložka navrhované trasy silnice III/22129 v prostoru obce Podlesí.

Veřejně prospěšná stavba č. **VD D42**

**CD4** Propojení krajské komunikace.

Veřejně prospěšná stavba **VD4**.

a) bez specifických podmínek.

**CD D43** VPS dle ZÚR KK č. D43 – III/22129 - přeložka navrhované trasy silnice v prostoru obce Otovice. Veřejně prospěšná stavba dle návrhu ÚP **VD D43**.

a) specifické podmínky pro realizaci dále doplní následná podrobnější plánovací dokumentace v úrovni kraje.

**CD8** Okružní křižovatka v centru obce včetně okolní úpravy.

Veřejně prospěšná stavba **VD8**.

a) specifické podmínky se nestanovují.

**CD9** Koridor pro dopravní infrastrukturu – pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD9** – místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost rozvojových území ve východní části obce a jejich propojení na krajskou komunikaci III/22129.



**CD10** Koridor pro polní cestu-dopravní infrastrukturu. Část plochy je vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD15** – Polní cesty hlavní. Plocha je převzata z KPÚ, č. **C6 + C7**.

**CD13** Koridor pro polní cestu – dopravní infrastrukturu. Nerealizovaná část je vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD16** – Polní cesta hlavní. Plocha je převzata z KPÚ, č. **C1**.

**CD14** Koridor pro polní cestu – dopravní infrastruktura. Plocha je vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD14** – Polní cesta hlavní. Plocha je převzata z KPÚ, č. **C8**.

**CD 2** Koridor pro dopravní stavbu-Nové napojení silnice III/22129 do budoucí křižovatky ve východní části přeložky silnice III/22134.

a) koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD 11**.  
b) základní podmínky využití koridoru a provádění změn v území vymezeném koridorem budou stanoveny územně technickou studií a následnými podrobnějšími dokumentacemi. Po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části koridoru součástí ploch dopravní infrastruktury.

c) koridor je vymezen plnou plochou na základě podrobné územně dopravní studie.

d) využití koridoru pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v celé jeho ploše je prvořadé s výjimkou plochy, která funkčně navazuje do koridoru **CD D81** v místě budoucí křižovatky. Zde je koridor **CD D81** funkčně nadřazen průběhu koridoru **CD 2**.

e) navržený koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní. Funkčně navazující a provozně související stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

**CD 3** Koridor pro dopravní stavbu-Nové napojení silnice III/22129 do budoucí křižovatky ve východní části přeložky silnice III/22134.

a) koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury **VD 12**.  
b) základní podmínky využití koridoru a provádění změn v území vymezeném koridorem budou stanoveny územně technickou studií a následnými podrobnějšími dokumentacemi. Po uvedení dokončené dopravní stavby do užívání zůstanou zbývající nezastavěné části koridoru součástí ploch dopravní infrastruktury.

c) koridor je vymezen plnou plochou na základě podrobné územně dopravní studie.

d) využití koridoru pro stavbu veřejné dopravní infrastruktury v celé jeho ploše je prvořadé s výjimkou plochy, která funkčně navazuje do koridoru **CD D81** v místě budoucí křižovatky. Zde je koridor **CD D81** funkčně nadřazen průběhu koridoru **CD 3**.

e) navržený koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní. Funkčně navazující a provozně související stavby mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

**CD D105** Koridor pro dopravní stavbu-Optimalizace trati č. 140 v úseku Karlovy Vary-Ostrov. Šířka koridoru D105 - 120,0 m. Koridor je vymezen jako VPS ZÚR KK číslo VPS D105.

a) Specifická kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn ve vymezeném koridoru:

--- vyloučení významných negativních vlivů na EVL Ostrovské rybníky a PO Doupovské hory.

#### **1d.4 Technická infrastruktura.**

Územní plán stanoví základní koncepce vodního hospodářství, zásobování energiemi, telekomunikací a nakládání s odpady ve vazbě na plánované veřejně prospěšné stavby (**VPS**) nadřazené územně plánovací dokumentaci. Další rozvoj těchto systémů se bude řídit dále uvedenými zásadami.

##### **1d.4.1 Vodní hospodářství, kanalizace**

Koncepce zásobování vodou a odkanalizování.

a) Základní koncepce zásobování obce vodou a odkanalizování se návrhem ÚP nemění.

b) ÚP prověřil kapacity stávajících hlavních tras vodovodů a kanalizací ve vztahu k nárůstu rozvojových ploch. Vzhledem k předpokládanému nárůstu trvalých obyvatel v obci jsou stávající páteřní rozvody do rozvojových ploch posíleny podle požadavků na jednotlivých větvích.

c) Sekundární rozvody uvnitř jednotlivých funkčních území jsou navrženy spolu s podrobným návrhem v rámci urbanistických studií. Posílení stávajících řadů z důvodu větší spotřeby vody nevyžaduje samostatné vymezení trasy v rámci návrhu nového ÚP.

d) Hlavním zdrojem pitné vody pro řešené území je i nadále vodovodní systém obce napojený na vodojem v severní části obce, do kterého je voda přiváděna výtlačkem ze sousedního katastru (VDJ 2 – vodojem Otovice 250 m<sup>3</sup>, 454/449,5 m. n. m.). Vodovod z tohoto vodojemu je propojen s druhým přívodem po Jáchymovské ulici z čerpací stanice u vodojemu č. 26 na Růžovém vrchu. Otovice jsou jedno tlakové pásmo. Zásobní řady mají DN 150 a 125 mm, vodovodní síť je v rozmezí 80–150 mm.

e) Zásobování užitkovou vodou je ponecháno. Průmyslový vodovod odebírá důlní vodu z opuštěné šachty Excelsior do areálu bývalé panelárny.

f) Lokální stávající studny jsou dále využívány.

g) Systém oddílné a jednotné kanalizace zůstane zachován. Kanalizace jednotná i splašková je odvedena soustavou čerpacích stanic a gravitačních řadů do splaškové kanalizace v sousedním katastru Dalovice, a dále na centrální ČOV Karlovy Vary. Dešťová kanalizace je v omezeném rozsahu vedena samostatně a ústí do nejbližších příkopů terénních i komunikačních. (ČSOV 1, ČSOV 2, ČSOV Mostecká-čerpací stanice odpadních vod, ČOV-čistička odpadních vod).



#### 1d.4.2 Zásobování energiemi

Koncepce zásobování elektrickou energií, plynem a teplem:

- a) Otovice jsou zásobovány elektrickou energií z rozvodného systému napájeného z rozvodu Ostrov 110 / 22 kV a Teplárna Karlovy Vary 22 kV. Venkovní vedení č. 8. je propojeno přes Otovice a Podlesí na dvojlínku Karlovy Vary – Ostrov (vývod Sadov I). Další vedení je z přípojky pro území Sedlec, napájené z téhož vedení. Na hlavní rozvodné vedení 22 kV je napojena soustava 15 transformačních stanic TS 22/0,4 kV, ze kterých je NN rozvodná síť vedena venkovním i kabelovým rozvodem. Celkově lze konstatovat, že zásobování elektrickou energií je vyhovující s potřebnou rezervou a může být posíleno, pokud bude v souvislosti s rozvojem území třeba.
- b) Zálohování místního systému zásobování elektrickou energií je zajištěno propojením venkovních vedení 22kV v katastru.
- c) Nové trasování rozvodné sítě 110kV a vyšších se nenavrhuje.
- e) Nové trasování venkovních vedení 22kV se rovněž nenavrhuje. Stávající trasy ve stabilizovaných územích jsou vyhovující a přizpůsobeny současné potřebě.
- f) Nárůst spotřeby elektrické energie ve stabilizovaných i rozvojových územích je kryt posílením výkonu na stávajících trafostanicích a doplněním nových transformačních stanic na kabelových rozvodech 22kV v místech soustředěné spotřeby.
- g) K vytápění v místech koncentrované spotřeby tepla pro vytápění a ohřev TUV je přednostně využito nových menších zdrojů lokálně centralizovaného systému zásobování teplem na zemní plyn. ÚP nenavrhuje žádnou novou konkrétní plochu pro soustavu ani stavbu centrálního vytápění. Navrhované aktivity v nových zastavitelných plochách obce jsou řešeny individuálně s důrazem na ekologicky přípustné palivo.
- h) ÚP nenavrhuje plynifikaci dalších rozvojových ploch. Úprava a případné rozšíření místní sítě v již plynifikovaném sídle je v souladu s ustanovením tohoto odstavce.
- i) Zásobování plynem je zajištěno ze středotlaké sítě regulační stanice VTL/STL Bohatice, která je napojena na VTL plynovod DN500 v Mezirolí. Technický stav a kapacita připojení je vyhovující včetně potřebné rezervy pro budoucí rozvoj.
- j) Ochranné pásmo pro VTL plynovod jsou 4 m na obě strany, bezpečnostní pásmo je 15/20/40 m na obě strany potrubí podle jeho dimenze. Regulační stanice plynu VTL/STL má ochranné pásmo 4 m kolem zařízení a bezpečnostní pásmo 15/20/40 m kolem zařízení podle dimenzí potrubí ve stanici.
- k) Ochranné pásmo pro STL a NTL plynovody je 1 m na obě strany, pro regulační stanice plynu STL/NTL je ochranné pásmo 4 m na všechny strany půdorysu.

#### 1d.4.3 Telekomunikace

Současná koncepce pevné ani mobilní telekomunikační sítě se nemění, je daná především jejich provozovateli. Místní síť je napojena na digitální spojovací technologii Karlovy Vary – Rybáře. V obci je umístěno několik síťových rozvaděčů. Dálková síť je zastoupena úložným dálkovým optickým kabelem Karlovy Vary-Ostrov s ochranným pásmem 1,5 m na obě strany krajního vedení.

- a) Primárními systémy zajišťující telekomunikační služby především šíření televizního signálu a signály mobilních operátorů jsou stabilizované a předpokládá se, že se měnit nebudou.
- b) Navrhovaná nová území pro zástavbu je možné lokálně dle konkrétních podmínek napojit na stávající kabelová telekomunikační vedení. Po vyčerpání stávající kapacity v kabelových telekomunikačních sítích, je možné další datové služby realizovat buď prostřednictvím mobilních operátorů, nebo rozšířením pevné telekomunikační sítě převážně v trasách stávajících rozvodů. Hlasové služby již v převážné míře jsou plně pokryty mobilními operátory.
- c) Podzemní i nadzemní telekomunikační vedení a další zařízení telekomunikačních sítí jsou chráněna ochranným pásmem dle zák. č. 127/2005 Sb. Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení je 1,5 m po stranách krajního vedení.

#### 1d.4.4 Nakládání s odpady

Současná koncepce likvidace odpadů se nemění.

- a) Tuhý komunální odpad je i nadále shromažďován v odpadových nádobách a odvážen ke zneškodnění mimo řešené území.
- b) Separované části odpadu-sklo, plasty a papír se odváží k likvidaci mimo řešené území.
- c) Obdobně jako sběr separovaného odpadu je také organizován sběr nebezpečného odpadu.

### **1e. Koncepce uspořádání krajiny.**

#### **1e.1 Zásady uspořádání krajiny.**

Plochy přírodní (NP) zajišťují vhodné podmínky pro ochranu přírody a krajiny. Při regulaci činností je prioritou ochrana přírody. ~~V těchto plochách je přípustné provádět jakékoli zásahy jen se souhlasem a dle pokynů orgánů ochrany přírody.~~

Plochy zemědělské (NZ) jsou určeny především pro tržní rostlinnou zemědělskou produkci na zemědělském půdním fondu. V těchto plochách je přípustné provozovat lesnickou produkci a vodohospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby zemědělské produkce, a uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.

Plochy lesní (NL) jsou určeny především pro lesní hospodaření na plochách určených k plnění funkcí lesa. V těchto plochách je přípustné provozovat rostlinnou zemědělskou produkci a vodohospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby lesního hospodářství, a uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.

Plochy smíšené nezastavěného území (**NS**) jsou výrazně polyfunkční část krajiny, ve které nelze nebo není nutno stanovit převažující krajinnou funkci. Ve všech plochách, zónách jsou přípustné „základní krajinné funkce“, to je funkce zemědělské a lesnické produkce, vodohospodářské a ochrany přírody. Tyto plochy nejsou v ÚP dále děleny a zahrnují v sobě polohy krajinné, sportovní a rekreační.

Vymezení ploch.

- a) Plochy přírodní (**NP**) jsou vymezeny na většině ploch všech kategorií regionálního a nadregionálního systému ÚSES.
- b) Plochy zemědělské (**NZ**) jsou vymezeny na plochách, které budou trvale užívány k tržní zemědělské produkci na orné půdě nebo trvalých travních porostech.
- c) Plochy lesnické (**NL**) jsou vymezeny na plochách lesní půdy dle katastru nemovitostí.
- d) Plochy smíšené nezastavěného území (**NS**) ve všech výše uvedených polohách vytvářejí přirozenou zónu přechodu urbanizovaného území do krajiny, dále jsou vymezeny na plochách umožňujících různé formy rekreace v krajině a mohou být takto specifikovány i plochy pro případná extenzivní sportoviště přírodního charakteru. Plochy smíšené nezastavěného území s možností výhledové urbanizace jsou vymezeny rozptýleně v malém plošném rozsahu v mnoha částech katastru.
- e) Plochy pro veřejné prostranství – zeleň se specifickým využitím (**ZX**) jsou v současné době součástí ZPF, a jeho součástí zůstanou i nadále. Specifika plochy spočívá ve veřejném využívání zemědělské plochy trvalého travního porostu.

### **1e.2 Plochy nezastavěného území dle způsobu využití.**

Plošné uspořádání území obce stanoví ÚP v grafické příloze č. **N-2** - Hlavní výkres, v němž je celé území obce členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. ÚP vymezuje v nezastavěném území plochy těchto druhů:

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1. | plochy přírodní   | <b>NP</b> |
| 2. | plochy zemědělské   | <b>NZ</b> |
| 2. | plochy lesní  | <b>NL</b> |
| 3. | plochy smíšené nezastavěného území                              | <b>NS</b> |
| 4. | plochy vodní a vodohospodářské                                  | <b>W</b>  |
| 5. | plochy dopravní infrastruktury silniční                         | <b>DS</b> |
| 6. | plochy dopravní infrastruktury železniční                       | <b>DZ</b> |
| 7. | plochy pro veřejné prostranství – zeleň se specifickým využitím | <b>ZX</b> |

Pro každý druh plochy jsou stanoveny funkce a druhy staveb a zařízení, které jsou v ní přípustné, nepřípustné nebo podmíněně přípustné umísťovat.

ÚP naplňuje požadavky na zachování, ochranu a přijatelný rozvoj cílové kvality vlastní krajiny Karlovarsko-sever (B.4) a Karlovy Vary (B.5). V ÚP jsou uplatněny relevantní ustanovení bodů a), b), e), f) a g) pro krajinu (B.4), a ustanovení bodů b) a f) pro krajinu (B.5).

ÚP nemění stávající reliéf krajiny vyjma lokální změny v dobývacím prostoru vlivem těžby kaolínu.

ÚP posiluje převažující charakter lesozemědělské kulturní krajiny, lokálně málo až středně zalesněné, s historickými sídly, rybníky, bez výraznější dochované historické krajinné struktury.

ÚP zachovává komplexy lesů ohraničujících okraj sousední vlastní krajiny Karlovy Vary.

ÚP zachovává vyvážený podíl lesů, luk a pastvin s menším podílem orné půdy.

ÚP zachovává antropogenní stopy využívání krajiny reprezentované na půdorysu řešeného území.

ÚP v částech obce stabilizuje převažující charakter přeměněné, z velké části zastavěné, městské až příměstské krajiny.

ÚPJ zachovává krajinotvorný význam řady menších vodních ploch v obci.

### **1e.3 Územní systém ekologické stability-ÚSES.**

#### **1e.3.1 Nadregionální ÚSES**

Ve správním území obce se nenacházejí dle platných nadřazených dokumentací prvky nadregionálního ÚSES (biocentra, osy a ochranné zóny biokoridorů).

#### **1e.3.2 Regionální ÚSES**

Ve správním území obce se nenacházejí dle platných nadřazených dokumentací prvky regionálního ÚSES (biocentra, osy a ochranné zóny biokoridorů).

#### **1e.3.3 Lokální ÚSES**

Ve správním území obce se nachází pět lokálních biocenter a osm lokálních biokoridorů. Vymezený ÚSES je zahrnut i do plánu společných zařízení – platných Komplexních pozemkových úprav Otovice u Karlových Var. Ve správním území obce se nacházejí následující prvky lokálního ÚSES:

- a) Lokální biokoridory procházející územím obce (**LK**)
- |            |   |                  |
|------------|---|------------------|
| číslo      | popis   | funkčnost        |
| <b>LK1</b> | údolím Vítického potoka k <b>LC1</b>                              | navržený         |
| <b>LK2</b> | údolím Vítického potoka mezi <b>LC1 a LC3</b>                     | funkční          |
| <b>LK3</b> | spojuje <b>LC4 s LC2</b>  | navržený         |
| <b>LK4</b> | spojuje <b>LC2 s LK2</b>  | navržený         |
| <b>LK5</b> | je veden souběžně s <b>LK1</b> roklinou od západu až k <b>LC1</b> | funkční          |
| <b>LK6</b> | spojuje <b>LC4 s LC5</b>  | převážně funkční |

**LK8** spojuje **LC5 s LK9** navržený

Významnou součástí koridoru je přírodní odvodňovací příkop navazující na druhou část v LK 9 a pokračující až do LC5, kde je rozlivná plocha. Příkop v obou LK vytváří významnou přirozenou cestu pro odvedení příválových dešťových vod z území do přírodních rozlivných ploch a je nepostradatelnou součástí retenčních opatření v krajině.

**LK9** prochází napříč územím od jihu k severu až k **LK4** navržený

Významnou součástí koridoru je přírodní odvodňovací příkop odvádějící značnou část zejména příválových povrchových vod z jižní části území do rozlivných ploch v západní části. Příkop navazuje na druhou část v LK 8 a pokračuje až do LC5, kde je rozlivná plocha. Příkop v obou LK vytváří významnou přirozenou cestu pro odvedení příválových dešťových vod z území do přírodních rozlivných ploch a je nepostradatelnou součástí retenčních opatření v krajině.

b) Lokální biocentra zasahující správní území obce (LC)

číslo	název	funkčnost
<b>LC1</b>	Kocourek	funkční
<b>LC2</b>	Březinka	navržené
<b>LC3</b>	Pod tratí	funkční
<b>LC4</b>	Čankovské pisky	navržené, částečně funkční
<b>LC5</b>	Luisa	navržené, částečně funkční

#### 1e.3.4 významné krajinné prvky

Ve správním území obce se nachází dle platných nadřazených dokumentací, registrovaný významný krajinný prvek (VKP):

číslo	název	funkčnost
<b>VKP51</b>	Otovické rákosiny	funkční

#### 1e.4 Opatření pro prvky ÚSES.

Navrhovaná opatření představují určité minimální zásady pro zajištění a udržení funkčnosti jednotlivých prvků. Zásady budou základním podkladem pro rozhodování orgánů státní správy a pro zpracování navazujících dokumentací.

Pro části území, kde jednotlivé prvky ÚSES (**LC + LK**) prochází územím s chráněným ložiskovým územím, dobývacím prostorem a významným ložiskem nerostných surovin se stanovuje opatření, že ÚSES nebude bránit případnému využití ložiska s tím, že bude dočasně na dobu těžby pozastavená funkce ÚSES a v rámci sanace a rekultivace vydobytých prostor bude funkce ÚSES obnovena.

##### 1e.4.1 Lokální biocentra

**Číslo biocentra: LC1** Název: Kocourek Katastrální území: Otovice Rozloha: 6,0 ha  
Biogeografický význam: lokální biocentrum LC Funkčnost: funkční STG: 3 BC 4  
Charakteristika: niva Vitického potoka, zarůstající louky a porosty lučních dřevin, významný ekostabilizační prvek.  
Návrh opatření: zachovat pásy dřevin a louky extenzivně využívat (bez mechanických úprav, bez hnojení), nebo nechat zcela spontánnímu vývoji.

**„Číslo biocentra: LC2** Název: Březinka Katastrální území: Otovice Rozloha: 4,6646 ha  
Biogeografický význam: lokální biocentrum LC Funkčnost: navržené STG: 3 AB 3, 3 B 3

Charakteristika: smíšený porost dubu a smrku s příměsí borovice, osiky, javoru a břízy na mírném severovýchodním až severním svahu nad úžlabím potoka. Ekostabilizační prvek současně s navazujícími biokoridory LK2 a LK4.

Návrh opatření: postupně zvýšit podíl dubu tak, aby byl převažující dřevinou, zvýšit podíl dalších listnáčů-vše na úkor smrku, zajistit druhově vhodné keřové patro (zvláště kolem silnice). Podporovat přirozenou obnovu autochtonních dřevin.

**Číslo biocentra: LC3** Název: Pod tratí Katastrální území: Otovice Rozloha: ha  
Biogeografický význam: lokální biocentrum LC Funkčnost: funkční STG: 3 BC 4, 3 AB 3

Charakteristika: souvislé i nesouvislé lužní porosty (olše, vrba, dub), v jižní části bohatá rozptýlená zeleň na bývalé zemědělské půdě. Hodnotnější část území leží v sousedním katastru Sadov.

Návrh opatření: zachovat současný stav bez využívání. Zamezit navážení odpadů v severní části.

**Číslo biocentra: LC4** Název: Čankovské pisky Katastrální území: Otovice Rozloha: 3,6 ha  
Biogeografický význam: lokální biocentrum LC Funkčnost: navržené, částečně funkční STG: 3 AB 2, 3 B 3

Charakteristika: silně členitý terén v prostorech bývalé těžby uhlí a kaolínu.

Návrh opatření: postupně přeměnit současné porosty na borové s dubem a příměsí břízy, lípy, habru a javoru.

**Číslo biocentra: LC5** Název: Luisa Katastrální území: Otovice Rozloha: 10,0 ha  
Biogeografický význam: lokální biocentrum LC Funkčnost: navržené, částečně funkční STG: 3 B 4

Charakteristika: zatopený těžební prostor Luisa a navazující rozptýlená zeleň, orná půda, nevyužívaná půda (bývalá louka) s porosty rákosin (registrovaný VKP Otovické rákosiny), meliorační příkop.

Návrh opatření: ornou půdu převést na TTP, ostatní ponechat spontánnímu vývoji, vhodným způsobem zabránit vjezdu automobilů.

#### 1e.4.2 Lokální biokoridory

<b>Číslo biokoridoru:</b> LK1	Název-spojnice:	hranice obce Nivy – LC1	Délka	v rámci
KPÚ 490 m				
Průběh:	Vitický potok	Funkčnost:	navržený	Šířka 30 m
Návrh opatření:	zachovat průběh toku s břehovými porosty, převést ornou půdu na TTP.			
<b>Číslo biokoridoru:</b> LK2	Název-spojnice:	LC1 – LC3	Délka	v rámci
KPÚ 870 m				
Průběh:	Vitický potok	Funkčnost:	funkční	Šířka 30 m
Návrh opatření:	zachovat průběh toku se stávajícími porosty dřevin, možné extenzivní využívání luk.			
<b>Číslo biokoridoru:</b> LK3	Název-spojnice:	LC4 – LC2	Délka	v rámci
KPÚ 1 370 m				
Průběh:	bývalé polní cesty a meze, orná půda, stráž a mez	Funkčnost:	navržený	Šířka 20 m
Návrh opatření:	vysadit nesouvislé skupiny dřevin a v trase ponechat neobhospodařovaný nebo zatravněný pás podle projektu ÚSES.			
<b>Číslo biokoridoru:</b> LK4	Název-spojnice:	LC2 – LK2	Délka	v rámci
KPÚ 440 m				
Průběh:	okraj lesa, zarostlá bývalá louka	Funkčnost:	navržený	Šířka 20 m
Návrh opatření:	pás lesa (20 m od kraje) převést na smíšený, částečně rozvolněný porost (duby, lípy, buky, javory včetně keřového patra), cíp u silnice do Březinky osázet nesouvislým porostem dubů, jeřábů, osik, javorů apod. s drobnými loučkami, ostatní části ponechat spontánnímu vývoji.			
<b>Číslo biokoridoru:</b> LK5	Název-spojnice:	hranice obce Nivy – Vitický potok	Délka	v rámci
KPÚ 220 m				
Průběh:	lom Kocourek, pás zeleně při vodoteči	Funkčnost:	funkční	Šířka 20 m
Návrh opatření:	zachovat současný stav.			
<b>Číslo biokoridoru:</b> LK6	Název-spojnice:	LC4 – LC5	Délka	v rámci
KPÚ 750 m				
Průběh:	pás zeleně, západní břeh vodní plochy	Funkčnost:	převážně funkční	Šířka 20 m
Návrh opatření:	v úzkých místech dosadit skupinky dřevin, vhodným způsobem zabránit vjezdu automobilů a ukládání odpadů, jinak zachovat současný stav.			
<b>Číslo biokoridoru:</b> LK8	Název-spojnice:	LC5 – LK9	Délka	v rámci
KPÚ 20/650 m				
Průběh:	vodoteč	Funkčnost:	navržený	Šířka 20 m
Návrh opatření:	ponechat v trase volný neobhospodařovaný pás, dosadit skupinky dřevin.			
Významnou součástí koridoru je přírodní odvodňovací příkop navazující na druhou část v LK 9 a pokračující až do LC5, kde je rozlivná plocha. Příkop v obou LK vytváří významnou přirozenou cestu pro odvedení přívalových dešťových vod z území do přírodních rozlivných ploch a je nepostradatelnou součástí retenčních opatření v krajině.				
<b>Číslo biokoridoru:</b> LK9	Název-spojnice:	hranice obce – LK4	Délka	v rámci KPÚ 780 m
Průběh:	vodoteč, louky, bývalá polní cesta, orná půda	Funkčnost:	navržený	Šířka 20 m
Návrh opatření:	vysadit pás dřevin, směrem k silnici Otovice – žel. stanice Dalovice vysadit hustý minimálně 30 m široký pás smíšeného porostu, severně od této silnice vysadit nepravidelné skupinky dřevin. Významnou součástí koridoru je přírodní odvodňovací příkop odvádějící značnou část zejména přívalových povrchových vod z jižní části území do rozlivných ploch v západní části. Příkop navazuje na druhou část v LK 8 a pokračuje až do LC5, kde je rozlivná plocha. Příkop v obou LK vytváří významnou přirozenou cestu pro odvedení přívalových dešťových vod z území do přírodních rozlivných ploch a je nepostradatelnou součástí retenčních opatření v krajině.			

#### 1e.5 Opatření ke zvyšování retenční schopnosti území.

Územní plán vymezuje konkrétní opatření ke zvyšování retenční schopnosti území.

**K20 – W** Plocha pro revitalizaci odvodňovacího potoka – vodní plocha. Plocha je vymezena pro **VR1** – veřejně prospěšné opatření ke zvýšení retenční schopnosti území – revitalizace vodoteče 1-13-01-165/036 a části otevřeného kanálu č.1, který na vodoteč navazuje. Navrženým opatřením bude zajištěn odvod přívalové srážkové vody ze zastavěných území do kapacitních rozlivných ploch v západní části katastru. Plocha je v současné době součástí ZPF. Plocha lokality je 0,2825 ha.

#### 1e.6 Plochy změn v nezastavěném území.

Územní plán, kromě již výše uvedených ploch změn v krajině, nevymezuje další plochy nezastavěného území, kde se předpokládá významnější změna jejich současného využití.

#### 1e.7 Prostupnost krajiny.

Silnice, účelové komunikace, polní a lesní cesty, které vymezuje územní plán jako samostatné plochy silniční dopravy (DS), zajišťují **základní prostupnost krajiny**. Nelze je proto bez náhrady zrušit, lze však upravit jejich trasu za podmínky propojení výchozích bodů.

Územní plán vymezuje místní pěší trasy a cyklostezky. Zajišťují nemotorizovanou prostupnost krajiny. Jsou vedeny po stávajících málo zatížených komunikacích III. třídy, místních komunikacích páteřních i ostatních, lesních a hlavních polních cestách vymezených v KPÚ. Součástí cest bude doprovodná zeleň nebo pás multifunkční nelesní zeleně.

#### **1f. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.**

##### **Vysvětlivky k některým pojmům**

- a) *zábavní zařízení* Zábavním zařízením se rozumí dále vyjmenovaná zařízení – taneční sály, diskotéky, ~~pomografická kina, erotické salóny, účelové erotické bary, účelové sportovní bary a sexshopy-~~
- b) *kulturní zařízení* Kulturním zařízením se rozumí všechna kulturní zařízení s výjimkou těch, která jsou pod písmenem a) vyjmenována jako zábavní zařízení.
- c) *veřejné ubytování* Veřejným ubytováním se rozumí ubytování v hotelech, motelech, penzionech, ~~apod.~~ [krátkodobé přechodné ubytování \(tj.do 1 měsíce pobytu\)](#)
- d) *nerušící zařízení* Nerušícím zařízením se rozumí zařízení, které svým provozem (např. hlukem, prachem, zápachem, vibracemi apod.) neomezuje ostatní přípustné funkce nad míru přípustnou právními předpisy.

#### **1f.1 Plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné) BH**

**Hlavní využití** – bydlení ve vícepodlažních bytových domech.

**Přípustné využití** – v této ploše je dále přípustné umísťovat:

1. sociální a zdravotnická zařízení
2. nerušící zařízení maloobchodu
3. nerušící zařízení drobné výroby a služeb
4. kulturní, církevní, sportovní zařízení a zařízení školství
5. zařízení správy, administrativy, vědy a výzkumu
6. zařízení veřejného stravování
7. zařízení veřejného ubytování

**Nepřípustné využití** – v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. všechny druhy výrobních, skladových nebo chovatelských činností, veškerá zábavní zařízení, která svým velkým objemem, hlukem, prachem, exhalacemi nebo jinými vlivy negativně ovlivňují kvalitu a hygienická kritéria prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání** – Pro tyto plochy se stanoví maximální počet nadzemních podlaží – 3 + podkroví, minimální počet nadzemních podlaží – 2 + podkroví, a minimální procento ozelenění - 30 %.

#### **1f.2 Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální) BI**

**Hlavní využití** – rodinné bydlení v nízkopodlažní zástavbě s rodinnými domy a obytnými zahradami.

**Přípustné využití** – v této ploše je dále přípustné umísťovat:

1. ~~ostatní stavby pro bydlení~~
2. vestavěná zařízení administrativní, kulturní, sportovní a zdravotnická a zařízení školství splňující podmínky prostorového uspořádání
3. zařízení veřejného stravování do 50 míst
4. ostatní zařízení maloobchodu do 100 m<sup>2</sup> prodejní plochy
5. zařízení drobné výroby a služeb do 5 zaměstnanců a do objemu přepravy 5 t nebo 20 m<sup>3</sup> v jednom dni celkem

**Nepřípustné využití** – v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. malé rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy jako samostatné stavby
2. všechny druhy výrobních, skladových nebo chovatelských činností, veškerá zábavní zařízení, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo jinými vlivy negativně přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) zasahují pozemky souseda a ovlivňují kvalitu a hygienická kritéria prostředí. Dále jsou nepřípustné dopravní terminály a centra dopravních služeb apod.

**Podmínky prostorového uspořádání** – Pro tyto plochy se stanoví maximální výška zastavění (hřebene) 12 metrů nad okolním terénem a minimální procento ozelenění - 60 %.

#### **1f.3 Plochy pro bydlení v rodinných domech-venkovské BV**

**Hlavní využití** – rodinné a rekreační bydlení venkovského charakteru ve spojení s užitkovým nebo rekreačním využitím zahrad – RD se zahradami, rekreační domy a chalupy.

**Přípustné využití** – v této ploše je dále přípustné umísťovat:

1. doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva jen v rozsahu, kterým nebudou překračovány limity hygienických předpisů
2. malá zařízení maloobchodu do 120 m<sup>2</sup> prodejní plochy
3. malá zařízení veřejného stravování do 50 míst

4. malá zařízení veřejného ubytování do 60 lůžek
5. ~~ostatní stavby pro bydlení~~
6. zařízení kulturní, sportovní a zdravotnická a zařízení školství jako doplňková k hlavní funkci bydlení
7. zařízení drobné výroby a služeb a další nerušící podnikatelská zařízení do 15 zaměstnanců a objemu přepravy 15 t nebo 50 m<sup>3</sup> v jednom dni celkem

**Nepřípustné využití**-V této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. malé rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy jako samostatné stavby
2. Všechny druhy výrobních a skladových činností, veškerá zábavní zařízení, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo jinými vlivy negativně přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) zasahují pozemky souseda a ovlivňují kvalitu a hygienická kritéria prostředí. Dále jsou nepřípustné dopravní terminály a centra dopravních služeb apod.

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví maximální výška zastavění (hřebene) 12,0 m nad okolním terénem.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 60 %.

#### **1f.4 Plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury OV**

**Hlavní využití**-zařízení různých druhů občanského vybavení s převahou nekomerčního charakteru:

1. správní úřady (státu, kraje, obce, poštovní úřady, archivy, soudy, zastupitelství, celní úřady, hasičské záchranné sbory, policie apod.)
2. zařízení kulturní, vzdělávací, spolková a církevní (divadla, koncertní sítě, kina, knihovny, galerie, muzea, strany, svazy, spolky, církve apod.)
3. zařízení zdravotnictví (polikliniky, zdravotní střediska, sdružení ordinací, jesle, ústavy apod.)
4. zařízení školství (mateřské a základní školy, umělecké školy, střední školy, domovy mládeže, internáty apod.)
5. zařízení sociální péče (domovy pro matky s dětmi, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, azylové domy, domy sociálních služeb apod.)
6. zařízení sportovní provozované na komerčním základě

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. zařízení obchodů
2. zařízení nevýrobních služeb
3. zařízení veřejného ubytování
4. zařízení veřejného stravování
5. doprovodná dopravní a technická zařízení
6. vestavěné služební byty

~~**Podmíněně přípustné využití** – v těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:~~

1. ~~zábavní zařízení v odstupu min. 100 metrů od staveb s funkcí školství nebo církevní~~

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené.

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 45 %.

#### **1f.5 Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS**

**Hlavní využití**-Tyto plochy jsou určeny především pro sportovní areály, hřiště a provozně související zařízení.

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. šatny a hygienická zařízení
2. doprovodná zařízení pro ubytování a stravování
3. vestavěné byty služební a majitelů zařízení
4. souvislé plochy zeleně

~~**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby o 5,0 m, a to v okruhu 50 m od hranice funkční plochy.~~

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 40 %.

#### **1f.6 Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední OM**

**Hlavní využití**-Tyto plochy jsou určeny pro následující zařízení občanského vybavení s převahou komerčního charakteru.

1. administrativní budovy
2. obchodní stavby a prodejny s potřebným skladovým zázemím
3. zařízení veřejného i soukromého krátkodobého ~~i dlouhodobého~~ ubytování, [hotely, motely a penziony](#)
4. zařízení stravování

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. služby, jejichž vliv a činnost na těchto plochách včetně vyvolané dopravní obsluhy nebude narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro plochy bydlení
2. privátní zařízení pro zdravotnictví (zdravotní střediska, sdružení ordinací, jesle, ústavy apod.)



3. zařízení pro školství (mateřské školy, umělecké školy)
4. privátní zařízení sociální péče (domovy pro matky s dětmi, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, azylové domy, domy sociálních služeb, chráněné bydlení apod.)
5. zařízení sportovní provozované na komerčním základě, jejichž vliv a činnost na těchto plochách včetně vyvolané dopravní obsluhy nebude narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro plochy bydlení
6. zařízení nevýrobních služeb
7. doprovodné stavby technického zázemí
8. plochy zeleně

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. Všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.
2. ostatní funkce výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání**-pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 20 %.

### **1f.7 Občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá OK**

**Hlavní využití**-Plochy jsou určeny pro následující komerční občanskou vybavenost velkého plošného rozsahu.

1. administrativní areály
2. velkoplošná obchodní střediska a centra s maloprodejem
3. rozsáhlá společenská a zábavní centra
4. výstavní areály, většinou s vysokými nároky na dopravní obsluhu

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. doprovodné stavby technického zázemí pro výše uvedené stavby
2. plochy zeleně

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené
2. Všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.

**Podmínky prostorového uspořádání**-minimální procento ozelenění - 30 %.

### **1f.8 Plochy občanského vybavení se specifickým využitím OX**

**Hlavní využití**-tyto plochy jsou určeny výhradně pro následující zařízení různých druhů občanského vybavení nekomerčního charakteru.

1. zařízení zdravotnictví (zdravotní střediska, sdružení ordinací, apod.)
2. zařízení školství (mateřské školy, jesle apod.)
3. zařízení sociální péče (domovy pro matky s dětmi, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, azylové domy, domy sociálních služeb, domy chráněného bydlení apod.)

**Přípustné využití**-v těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. zařízení nevýrobních služeb souvisejících s hlavní funkcí
2. doplňující doprovodná veřejná prostranství
3. doprovodná dopravní a technická zařízení
4. ~~vestavěné služební byty~~ max. 1 služební byt

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené.

**Podmínky prostorového uspořádání**-~~pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.~~

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 30 %.

### **1f.9 Plochy smíšené obytné - městské SM**

**Hlavní využití**-Tyto plochy jsou určeny především pro bydlení, občanské vybavení a drobnou výrobu a služby.

1. obytné domy
2. ostatní stavby pro bydlení
3. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení
4. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství, vědy a výzkumu
5. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování
6. zařízení drobné výroby a služeb

**Přípustné využití**-v těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. doprovodná dopravní a technická zařízení
2. doplňující doprovodná veřejná prostranství

**Podmíněně přípustné využití**-v těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. zábavní zařízení v odstupu min. 100 metrů od staveb s funkcí školství nebo církevní

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. malé rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
2. Všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, pachem a exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.
3. ostatní stavby a zařízení výše neuvedená

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Zároveň pro tyto plochy se stanoví maximální počet nadzemních podlaží ~~-4~~ 3 + podkroví s maximální výškou nejvyššího bodu obytné budovy 15,0 m od okolního terénu, a minimální počet nadzemních podlaží ~~2-~~ 1+ podkroví s minimální výškou nejvyššího bodu budovy ~~10,0-~~ 7,0 m nad sousedním terénem.

Minimální výšky se nevztahují na stavby doplňkové pro stavbu hlavní (např. garáže, dílny, skleníky, zimní zahrady).

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 25 %.

#### **1f.10 Plochy smíšené obytné - venkovské**

**SV**

**Hlavní využití**-Tyto plochy jsou určeny především pro bydlení, občanské vybavení, pro zařízení zemědělské výroby, skladů, drobné výroby a služeb a zařízení hromadné rekreace.

1. rodinné domy se zahradami a s drobnými zařízeními vedlejší zemědělské výroby
2. doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva u obytných domů
3. ostatní stavby pro bydlení
4. zařízení místní správy, školství, vědy a výzkumu
5. kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení
6. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. zařízení drobné výroby a služeb
2. vestavěné byty služební a majitelů zařízení
3. individuální rekreační objekty nad 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
4. doprovodná zařízení pro rekreaci a relaxaci
5. souvislé plochy zeleně
6. doplňující doprovodná veřejná prostranství
7. doprovodná dopravní a technická zařízení

**Podmíněně přípustné využití**-V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. zábavní zařízení v odstupu min. 100 metrů od staveb s funkcí školství a církevní a od hřbitovů

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
2. Všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.
3. ostatní stavby a zařízení výše neuvedená

**Podmínky prostorového uspořádání** – ~~pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.~~

Zároveň pro tyto plochy se stanoví maximální počet nadzemních podlaží - 2 + podkroví s maximální výškou nejvyššího bodu obytné budovy ~~15,0~~ 12 m od ~~sousedního~~ okolního terénu. ~~a minimální počet nadzemních podlaží 1 + podkroví s minimální výškou nejvyššího bodu budovy 7,0 m nad sousedním terénem.~~

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 30 %.

#### ~~1f.11 Plochy smíšené obytné – komerční~~

~~SK~~

~~**Hlavní využití**-Tyto plochy jsou určeny především pro komerční oblužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možností doprovodného bydlení, včetně přechodného ubytování.~~

- ~~1. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení~~
- ~~2. zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování~~
- ~~3. zařízení drobné výroby a služeb~~

~~**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:~~



1. ~~obytné domy~~
2. ~~ostatní stavby pro bydlení~~
3. ~~kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství, vědy a výzkumu~~
4. ~~doprovodná dopravní a technická zařízení~~
5. ~~doplňující doprovodná veřejná prostranství~~

**Podmíněně přípustné využití** – V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. ~~záabavní zařízení v odstupu min. 100 metrů od staveb s funkcí školství nebo církevní~~

**Nepřípustné využití** – v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ~~malé rekreační objekty do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy jako samostatné stavby~~
2. ~~Všechny druhy výrobních a skladových činností, chovatelských činností, které svým velkým objemem, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují a negativně ovlivňují kvalitu životního prostředí a překračují vůči okolním stavbám předepsané hodnoty a ukazatele z platných zákonů a prováděcích předpisů k nim.~~
3. ~~ostatní stavby a zařízení výše neuvedená~~

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající obytné zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

~~Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude 25 %.~~

### **1f.12 Plochy dopravní infrastruktury – silniční DS**

**Hlavní využití**–Plochy silniční dopravy.

1. hlavní silniční komunikace, to je silnice I., II., III. třídy a důležité místní komunikace C. a D. třídy, doplňková dopravní zařízení a plochy doprovodné a ochranné zeleně k těmto komunikacím.
2. pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

**Přípustné využití**–V těchto plochách je dále přípustné umístit:

1. místní komunikace zklidněné a nemotoristické.
2. plochy ostatních místních komunikací, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně.

**Podmínky prostorového uspořádání**–Pro tyto plochy se stanoví maximální výška zastavění a minimální procento ozelenění takto: max. výška zastavění v m ozelenění %

1. parkoviště	0	25
2. řadové garáže	3,5	-
3. dopravní zařízení	7,5	20 %

### **1f.14 Plochy dopravní infrastruktury – železniční DZ**

**Hlavní využití**–Plochy drážní dopravy jsou určeny pro zajištění potřeb drážní dopravy.

1. plochy drážní dopravy zahrnující zpravidla obvod dráhy, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně
2. zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy
3. pozemky dep, opraven, vozoven, překladíšť a správních budov.

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 50 m o od hranice funkční plochy 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 0 %.

### **1f.15 Plochy technické infrastruktury inženýrské sítě TI**

**Hlavní využití**–Tyto plochy jsou určeny pro umísťování plošně rozsáhlejších zařízení:

1. pro zásobování vodou
2. pro čištění odpadních vod
3. pro zásobování elektrickou energií
4. pro zásobování plynem
5. telekomunikací
6. pro zásobování teplem z centrálních zdrojů

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 20 %.

### **1f.16 Technická infrastruktura-plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady TO**

**Hlavní využití**–Tyto plochy jsou určeny především pro skládky, sběrné dvory, zařízení na třídění odpadů, zařízení určená k recyklaci odpadů, zařízení na drcení odpadů apod.

**Přípustné využití**–V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. doprovodné stavby technického zázemí
2. plochy zeleně
3. plochy pro skladování související s hlavním využitím.

**Podmíněně přípustné využití**-V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. plochy pro administrativu provozně související s hlavním využitím.

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 20 %.

#### **1f.17 Výroba a skladování – těžký průmysl a energetika VT**

**Hlavní využití** – Tyto plochy jsou určeny pro plochy výrobních areálů těžkého průmyslu a energetiky s případným negativním vlivem nad přípustnou mez mimo hranice funkční plochy. U ploch je obvykle vymezeno ochranné pásmo.

**Přípustné využití**-v těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. plochy pro výrobu a skladování lehkého průmyslu
2. plochy pro výrobu, skladování a zpracování surovin prvovýroby, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, včetně čerpacích stanic PHM a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy.

**Podmíněně přípustné využití**-V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. plochy pro služební bydlení a to pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 15 %.

#### **1f.18 Výroba a skladování – lehký průmysl VL**

**Hlavní využití** – Tyto plochy jsou určeny pro plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice funkční plochy a areálu. V těchto plochách se umísťují:

1. stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby
2. stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
3. stavby pro administrativu a provoz přímo související s hlavním využitím
4. plochy odstavných a parkovacích stání přímo související s hlavním využitím

**Přípustné využití**-v těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
2. čerpací stanice pohonných hmot přímo související s hlavním využitím
3. stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku nejvyšší okolní stávající zástavby v okruhu 50 m o 5,0 m. Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 15 %.

#### **1f.19 Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD**

**Hlavní využití** – Tyto plochy jsou určeny pro plochy drobné výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

**Přípustné využití**-v těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. plochy pro skladování a zpracování produktů a surovin prvovýroby, pro výrobní služby, pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury včetně čerpacích stanic PHM a plochy komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy, vše souběžně splňující základní podmínky hlavního využití.

**Podmíněně přípustné využití**-V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. plochy pro služební bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude 15 %. Minimální procento ozelenění 15 % je v konkrétní rozvojové ploše **Z17** rozděleno na pevně stanovený pás zeleně (10 % z celkové plochy **VD17**) + zbylých 5 % je ponecháno pro rozptýlenou zeleň do vlastní plochy **VD**.

#### **1f.20 Výroba a skladování – se specifickým využitím**

**VX**

**Hlavní využití**–Tyto plochy jsou určeny pro plochy areálů lehkého průmyslu a skladování, jejichž negativní vliv nad přípustnou mez včetně vlivu dopravy a zásobování nepřekračuje hranice funkční plochy a areálu. V těchto plochách se umísťují:

1. stavby pro skladování, manipulaci s materiálem a nezbytně nutnou lehkou výrobu výhradně související s hlavní funkcí skladování
2. stavby pro související opravárenské služby
3. stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, manipulační plochy, obslužné a účelové komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.)
4. stavby pro administrativu a provoz přímo související s hlavním využitím
5. plochy odstavných a parkovacích stání přímo související s hlavním využitím

**Přípustné využití**–v těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
2. čerpací stanice pohonných hmot přímo související s hlavním využitím
3. stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb

**Nepřípustné využití**–v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

**Podmínky prostorového uspořádání** – pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 15 %.

#### **1f.21 Plochy smíšené výrobní**

**VS**

**Hlavní využití**–Tyto plochy jsou určeny především pro výrobní areály průmyslu, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, sběrné dvory, zařízení na třídění odpadů, zařízení určená k recyklaci odpadů, zařízení na drcení odpadů. Jedná se o plochy s případným negativním vlivem nad přípustnou mez mimo hranice funkční plochy. U ploch bývá obvykle vymezeno ochranné pásmo.

**Přípustné využití**–V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. plochy výrobních areálů průmyslu, jehož negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu
2. plochy pro skladování, pro zpracování surovin prvovýroby, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, včetně čerpacích stanic PHM a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy
3. doprovodné stavby technického zázemí
4. plochy zeleně

**Podmíněně přípustné využití**–V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. plochy pro služební bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech

**Nepřípustné využití**–v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. ostatní funkce výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání**–pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška nového zastavění nepřesáhne výšku okolní stávající zástavby v okruhu 50 m od hranice funkční plochy o 5,0 m.

Pro tyto plochy se stanoví, že minimální procento ozelenění bude - 15 %.

#### **1f.22 Plochy veřejných prostranství**

**PV**

**Hlavní využití**–Tyto plochy vymezují převážně zpevněná veřejně přístupná prostranství, jako jsou náměstí, ulice, veřejné cesty apod., významné svým rozsahem nebo funkcí, využívané vedle dopravních funkcí hlavně pro sociální komunikaci a společenský život obce. V těchto plochách se umísťují:

1. vozidlové komunikace
2. plochy pěšího a cyklistického provozu
3. doprovodná zeleň
4. drobný městský mobiliář

**Podmíněně přípustné využití**–V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. jednotlivé drobné přízemní stavby do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, které jsou určeny pro přípustné funkční využití těchto ploch.

**Nepřípustné využití**–v této ploše se nepřípouští umísťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

#### **1f.23 Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**

**ZV**

**Hlavní využití**–Tyto plochy jsou určeny pro udržovanou veřejně přístupnou zeleň, jako jsou parky, sady, zahrady apod. využíváné hlavně pro odpočinek a relaxaci.

**Přípustné využití**–V těchto plochách je přípustné umísťovat:

1. pěší cesty, cyklistické stezky a stezky pro koně
2. jednotlivé dětské herní prvky
3. drobný parkový mobiliář (lavičky, veřejné osvětlení, odpadkové koše apod.)

**Podmíněně přípustné využití**–V těchto plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

1. jednotlivé drobné přízemní stavby (např. altány, pomníky, sochy) do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, související s funkcí těchto ploch.

**Nepřípustné využití**–v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

#### **1f.24 Plochy zeleně soukromé a vyhrazené**

**ZS**

**Hlavní využití**–Tyto plochy jsou určeny především pro zeleň soukromou a vyhrazenou. V plochách se umísťují:

1. plochy pro drobné zelinářství, sadařství apod.
2. okrasná, užitková a přírodní zeleň

**Přípustné využití**–V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. skleníky, bazény, terasy a zpevněné plochy pro rekreační využití
2. dětské herní prvky

**Podmíněně přípustné využití**–V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. jednotlivé drobné přízemní stavby (např. altány) do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, související s danou funkcí těchto ploch.

Celková výměra zastavěné plochy všech staveb hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití nesmí přesáhnout 4,0 % pozemku funkční plochy.

**Nepřípustné využití**–v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

#### **1f.25 Zeleň – přírodního charakteru**

**ZP**

**Hlavní využití**–Tyto plochy jsou určeny především pro zeleň ochrannou a izolační v sídlech, nebo v nezastavěném území, kdy v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch. Mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech těžkého průmyslu, plochy lesnických a biologických rekultivací po těžbě nerostných surovin, v odůvodněných případech může být součástí těchto ploch ozelenění komunikací, které se obvykle zahrnují do ploch dopravní infrastruktury (viz § 9 vyhl. 501/2006 Sb.), samostatně však může být vymezeno také. V plochách jsou vedeny prvky ÚSES v ZÚ.

**Přípustné využití**–V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. okrasnou a přírodní zeleň
2. pěší stezky a cyklotrasy, [vedení technické a dopravní infrastruktury](#)

**Podmíněně přípustné využití**–V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. jednotlivé drobné přízemní stavby (např. altány) do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, související s danou funkcí těchto ploch.

Celková výměra všech staveb přípustného využití nesmí přesáhnout 30 m<sup>2</sup> na každých 2.500m<sup>2</sup> plochy.

**Nepřípustné využití**–v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

#### **1f.26 Zeleň – se specifickým využitím**

**ZX**

**Hlavní využití**–Tyto plochy jsou prvotně určeny jako plochy pro zemědělské využití. Jejich charakter trvalých travních porostů a jejich skutečné obhospodařování umožňuje využití kosených luk veřejností ke vhodným rekreačním aktivitám zejména ve spojení s přílehlými vodními plochami.

**Přípustné využití**–V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. okrasnou a přírodní zeleň

**Podmíněně přípustné využití**–V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. jednotlivé drobné přízemní stavby dočasného charakteru do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, určené pro obslužná zařízení přípustného funkční využití těchto ploch. Celková výměra všech staveb dle tohoto bodu nesmí přesáhnout 30 m<sup>2</sup> na každých 5 000m<sup>2</sup> plochy.

**Nepřípustné využití**–v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

#### **1f.27 Plochy vodní a vodohospodářské**

**W**

**Hlavní využití**-Plochy zajišťující kostru vodního režimu v zastavěném i nezastavěném území, krajinnotvorné, přírodní a bioklimatické funkce. Tyto plochy zahrnují i související plochy zeleně (břehové, doprovodné, ochranné, rákosin apod.).

**Přípustné využití**-V těchto plochách je přípustné přiměřeně k velikosti plochy:

1. provozovat rybářskou výrobu a ostatní rybochovné aktivity
2. provádět vodohospodářské zásahy
3. umisťovat stavby technických součástí vodních ploch a toků (hráze, výpusti, přepady apod.)
4. umisťovat stavby mostů a lávek, kotvišť apod.

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umisťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

#### **1f.28 Plochy vodní specifické**

**WX**

**Hlavní využití**-Plochy zajišťující kostru vodního režimu v zastavěném i nezastavěném území, krajinnotvorné, přírodní a bioklimatické funkce. Tyto plochy zahrnují i související plochy zeleně (břehové, doprovodné, ochranné, rákosin apod.).

**Přípustné využití**-V těchto plochách je přípustné přiměřeně k velikosti plochy:

1. provozovat rekreační aktivity
2. provádět vodohospodářské zásahy
3. umisťovat stavby technických součástí vodních ploch a toků (hráze, výpusti, přepady apod.)
4. umisťovat stavby mostů a lávek, kotvišť apod.

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umisťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

#### **1f.29 Plochy zemědělské**

**NZ**

**Hlavní využití**-Tyto plochy jsou vymezeny především za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, stavby pro pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné umisťovat:

1. a provozovat lesnickou výrobu a vodohospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby zemědělské výroby, a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.
2. okrasnou a přírodní zeleň.
3. jednotlivé prvky ÚSES, které je nutné při využívání zemědělské plochy respektovat a zachovávat charakter ÚSES, stanovený tímto ÚP.
4. zahradnické školky pro ovocné a okrasné stromky v rozsahu, který nevyloučí opětovné využití pro zemědělské účely a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.

**Podmíněně přípustné využití**-V těchto plochách je podmíněně přípustné umístit:

1. doplňkové stavby zemědělské výroby (např. polní hnojiště, zařízení pro uskladnění píce nebo siláže, přístřešky pro dobytek apod.) jednotlivě do 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 1 nadzemního podlaží a doplňkové stavby pro lesní hospodářství (např. skládky dřeva, lesní seníky apod.) jednotlivě do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky zastavění 6 metrů.
2. jednotlivé drobné přízemní stavby do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, které jsou určeny pro obslužná zařízení přípustného funkčního využití těchto ploch. Celková výměra všech staveb dle tohoto bodu nesmí přesáhnout 1,5 % pozemku funkční plochy.

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umisťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené, [velkoplošné skleníky a fóliovníky](#)

#### **1f.30 Plochy lesů hospodářských, ochranných a zvláštního určení**

**NL**

**Hlavní využití**-Plochy lesní jsou určeny především pro lesní hospodaření na plochách určených k plnění funkcí lesa.

**Přípustné využití**-V těchto plochách je dále přípustné:

1. provozovat rostlinnou zemědělskou výrobu a vodohospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby lesního hospodářství, a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.

**Podmíněně přípustné využití**-V těchto plochách je podmíněně přípustné umisťovat:

1. doplňkové stavby pro lesní hospodářství (např. skládky dřeva, lesní seníky apod.) jednotlivě do 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 2 nadzemních podlaží a doplňkové stavby rostlinné zemědělské výroby (např. polní hnojiště, zařízení pro uskladnění píce nebo siláže, přístřešky pro dobytek apod.) jednotlivě do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky zastavění 4 metrů.

**Nepřípustné využití**-v této ploše se nepřípouští umisťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

#### **1f.31 Plochy přírodní**

**NP**

**Hlavní využití**—Plochy přírodní zajišťují optimální podmínky pro zvýšenou ochranu přírody a krajiny. Při regulaci činností je prioritou ochrana přírody.—~~Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit a pozemky biocenter~~

**Nepřípustné využití**—v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce, opatření, činnosti a stavby nesouvisející s hlavním využitím

### **1f.32 Plochy smíšené nezastavěného území**

**NS**

**Hlavní využití** — Plochy obsahují polyfunkční část krajiny, se zaměřením na tvorbu a dlouhodobé zachování kvalitní kulturní krajiny. Plochy jsou funkčně nevyhraněné s indexem několika funkcí, plochy jednotlivých funkcí nevyžadují jejich samostatné vymezení.

**Přípustné využití**—V těchto plochách je přípustné umísťovat stavby a provádět zásahy naplňující její celkové funkční zaměření:

1. změny dřevinné skladby porostů ve prospěch geograficky původních dřevin
2. udržovat a vytvářet trvalou vegetaci bez hospodářského významu
3. udržovat a vytvářet drobné vodní toky a plochy
4. zakládat a udržovat prvky územního systému ekologické stability
5. vytvářet terénní vyvýšeniny a vyhlídky jen do 10m<sup>2</sup> plochy a 5m výšky
6. stavby dle § 18, odst. 5 SZ

**Podmíněně přípustné využití**—V těchto plochách je podmíněně přípustné:

1. provádět liniové stavby technické infrastruktury
2. provádět liniové stavby dopravní infrastruktury—polní a lesní cesty dle ČSN 73 6109 a ČSN 73 6108.

**Nepřípustné využití**—v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce, opatření, činnosti a stavby výše neuvedené

### **1f.33 Plochy těžby nerostů—nezastavitelné**

**NT**

**Hlavní využití** — plochy těžby nerostů jsou nezastavěné pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště, dále pozemky rekultivací; do ploch těžby nerostů—nezastavitelných lze zahrnout i pozemky související dopravní a liniové technické infrastruktury (viz § 18 vyhl.5001/2006 Sb.).

**Přípustné využití**—V těchto plochách je přípustné umísťovat stavby naplňující její celkové funkční zaměření:

1. dočasné stavby pozemního charakteru úzce související s hlavní funkcí těžby
2. dočasné stavby dopravní a technické infrastruktury úzce související s hlavní funkcí těžby

**Nepřípustné využití**—v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. všechny stavby a funkce nesouvisející s těžbou nerostné suroviny.

### **1f34 Plochy zemědělské speciální NZx**

**Hlavní využití** - Tyto plochy jsou vymezeny především za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, stavby velkoprostorových skleníků a fóliovníků. Pro umístění velkoprostorových skleníků a fóliovníků je možné využít pouze pozemky mimo 1. a 2. tř. ochrany zemědělského půdního fondu.

**Přípustné využití** - V těchto plochách je dále přípustné umísťovat:

1. vodohospodářské zásahy jen v rozsahu, který nenaruší potřeby zemědělské výroby, a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.
2. zahradnické školky pro ovocné a okrasné stromky v rozsahu, který nevyloučí opětovné využití pro zemědělské účely a bude uplatňovat požadavky ochrany přírody a krajiny.

**Podmíněně přípustné využití** - V těchto plochách se nestanovuje.

**Nepřípustné využití** - v této ploše se nepřipouští umísťovat:

1. ostatní funkce a stavby výše neuvedené

**Podmínky prostorového uspořádání** — pro tyto plochy se stanoví možnost výstavby stanovených objektů o rozloze max.1500 m<sup>2</sup>, uspořádané maximálně ve dvojicích, dvojice skleníků lze umístit na plochu minimálně 6000 m<sup>2</sup>. Mezi dvojicemi skleníků bude vzdálenost min. 10 m. Mezi skleníky budou vybudovány cesty pro obsluhu a další manipulační plochy. Maximální výška skleníků 6 m. Tyto parametry jsou dány pro rozčlenění plochy.

### **1g.1 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.**

**1g.1.1 Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.**

Nejsou v rámci ÚP navrženy.

**1g.1.2 Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury.**



Nejsou v rámci ÚP navrženy.

#### 1g.1.3 Veřejně prospěšná opatření.

Nejsou v rámci ÚP navržena.

### **1g.2 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

#### 1g.2.1 Asanace.

ÚP nenavrhuje žádné

asanáční úpravy.

#### 1g.2.2 Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a VPO.

ÚP nenavrhuje žádné VPS

#### 1g.2.3 Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

**VD D81** VPS č. D81 – kapacitní silnice v úseku Jenišov – silnice I/13 (obchvat Karlových Varů).

**VD D45** VPS č. D45 – II/220 – přeložka silnice-vnitřní obchvat Karlových Varů.

**VD D42** VPS č. D42 – III/22129 – přeložka navrhované trasy silnice III/22129 v prostoru obce Podlesí.

**VD4** dopravní propojení silnice Na vlečce III/2201 se silnicí Děpoltovická III/22134 v jihozápadní části katastru obce.

**VD D43** VPS č. D43 – III/22129 - přeložka navrhované trasy silnice III/22129 v prostoru obce Otovice.

**VD6** komunikace zajišťující dopravní obslužnost rozvojových území ve východní části obce a jejich napojení na krajské komunikace III/22129 a III/22134.

**VD8** okružní křižovatka včetně okolní úpravy veřejného prostranství.

**VD9** komunikace místní pro obsluhu rozvojového území.

**VD11** Koridor CD2 pro dopravní stavbu-Nové napojení silnice III/22129 do budoucí křižovatky ve východní části přeložky silnice III/22134.

**VD12** Koridor CD3 pro dopravní stavbu-Nové napojení silnice III/22129 do budoucí křižovatky ve východní části přeložky silnice III/22134.

**VD14** Koridor pro polní cestu – dopravní infrastruktura.

**VD15** Koridor pro polní cestu-dopravní infrastrukturu.

**VD16** Koridor pro polní cestu – dopravní infrastrukturu. Nerealizovaná východní malá část.

#### 1g.2.4 Veřejně prospěšná opatření.

Zvýšení retenční schopnosti území.

**VR1** Rozšíření a úprava koryta potoka odvádějícího vodu ze zastavěného území do vodní plochy.

Založení prvků ÚSES.

**VU1** LC2 Březinka navržené. Vymezení nové polohy lokálního biocentra.

### **1h. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření pro které lze uplatnit předkupní právo.**

**1h.1** Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení, které jsou veřejnou infrastrukturou. ÚP je nenavrhuje.

**1h.2** Veřejná prostranství.

**PP1** Plocha pro polní cestu – veřejné prostranství K07-PV.

**PP7** Plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň K16-ZV.

**PP8** Plocha pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň K17-ZV.

**PP9** [Plocha pro veřejné prostranství – veřejné prostranství, komunikace Z46-PV](#)

#### Seznam pozemků pro veřejná prostranství.

**PP1** 1462, 1454(část), 1465(část), 1575(část), 1580(část), 1581(část)

**PP7** ~~1515~~, 1516, 1517, 1518, 1520, 1521, 1522

**PP8** 1524, 1528, 1531, 1532(část)

**PP9** [696/9, 696/14](#)

Předkupní právo na všechny výše uvedené pozemky v plochách **PP7 – PP8** je zřizováno ve prospěch obce Otovice.

**1h.3** Veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví ÚP je nenavrhuje.

### **1i. Rozsah dokumentace úplného znění ÚPO.**

Textová část.

Grafická část obsahuje 6 příloh:

Grafická část:

N-1	Výkres základního členění území	1: 5 000
N-2	Hlavní výkres	1: 5 000
N-3	Výkres technické infrastruktury – inženýrské sítě	1: 5 000
N-4	Výkres technické infrastruktury – doprava	1: 5 000
N-5	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000
O-1	Koordinační výkres	1: 5 000

## 2. Textová část, díl 2.

### 2 a. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.

Plochy územních rezerv jsou vymezeny jako překryvná funkce nad plochami s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území. Zahrnují plochy v budoucnu potencionálně zastavitelné. Plochy rezerv lze využít k vymezování dalších zastavitelných ploch jen změnou územního plánu, a to až po využití vymezených zastavitelných ploch nebo prokázání důvodů, pro které je nelze zastavět (technické, majetkoprávní apod.). ÚP vymezuje plochy územních rezerv:

**R2 – DS** územní rezerva pro dopravní stavbu – dopravní propojení krajské komunikace s novými zastavitelnými plochami. Plocha územní rezervy je vymezena pro dopravní obslužnost rozvojových území ve východní části obce a jejich propojení na krajské komunikace III/22129. Územní rezerva bude použita v případě dalšího rozvoje obce na plochách rezerv R3, R4, R6 nebo R7

~~**R3 – SV** územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou-venkovskou (SV), navazuje na rozvojovou plochu Z13 v severní části obce. Územní rezerva bude použita při zastavění plochy Z13-SV, případně pro realizaci většího společného projektu se sousední rozvojovou plochou, jejíž výměra není dostatečná.~~

**R4 – SV** územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou-venkovskou (SV), navazuje na územní rezervy R3 a R5 v severní části obce. Územní rezerva bude použita při zastavění plochy Z13-SV a R3-SV, případně pro realizaci většího společného projektu se sousední rozvojovou plochou, jejíž výměra není dostatečná.

**R5 – SM** územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou-městskou (SM) navazuje na rozvojovou plochu Z16. Územní rezerva bude použita při zastavění plochy Z16-SM, případně pro realizaci většího společného projektu se sousední rozvojovou plochou, jejíž výměra není dostatečná.

**R6 – VD** územní rezerva pro plochu pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) navazuje na rozvojovou plochu Z17. Územní rezerva bude použita při zastavění plochy Z17-VD, případně pro realizaci většího společného projektu se sousední rozvojovou plochou, jejíž výměra není dostatečná.

**R7 – VX** územní rezerva pro plochu pro výrobu a skladování – se specifickým využitím (VX) navazuje na rozvojovou plochu Z18. Územní rezerva bude použita při zastavění plochy Z18-VX, případně pro realizaci většího společného projektu se sousední rozvojovou plochou, jejíž výměra není dostatečná.

### 2b. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

2b.1 Plochy přestavby.

ÚP je nenavrhuje.

2b.2 Zastavitelné plochy.

~~**Z07 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).~~

~~**Z08 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).~~

~~**Z09 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).~~

~~**Z10 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).~~

~~**Z11 – OX** Plocha občanského vybavení se specifickým využitím (X).~~

~~**Z13 – SV** Plocha smíšená obytná – venkovská (SV).~~

~~**Z16 – SM** Plocha smíšená obytná – městská (SM).~~

**Z25 – SM** Plocha smíšená obytná - městská (SM).

~~**Z27 – SM** Plocha smíšená obytná – městská (SM).~~

~~**Z28 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).~~

~~**Z29 – SM** Plocha smíšená obytná – městská (SM).~~

~~**Z31 – SV** Plocha smíšená obytná – venkovská (SV).~~

**Z32 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

**Z33 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).

Lhůty pro pořízení územních studií, schválení jejich využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti Změny č.3 územního plánu.

### 2c. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9.

ÚP nevymezuje.

### 2d. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Etapizace je stanovena na části zastavitelné plochy Z31.

### ~~2e. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb~~

~~ÚP Otovice vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby na následujících důležitých plochách:~~

~~**Z11 – OX** Plocha občanského vybavení se specifickým využitím (X).~~



~~Z13 – SV – Plocha smíšená obytná – venkovská (SV).~~  
~~Z16 – SM – Plocha smíšená obytná – městská (SM).~~  
~~Z25 – SM – Plocha smíšená obytná – městská (SM).~~  
~~Z27 – SM – Plocha smíšená obytná – městská (SM).~~  
~~Z29 – SM – Plocha smíšená obytná – městská (SM).~~  
~~Z31 – SV – Plocha smíšená obytná – venkovská (SV).~~

#### IV. Grafická část odůvodnění Změny č. 3 ÚP Otovice

O-1	Koordinační výkres	1: 5 000
O-3	Předpokládaný zábor půdního fondu	1: 5 000

#### **Poučení:**

Proti Změně č. 3 ÚP Otovice, vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Jindřich Beneš

.....

místostarosta obce Otovice

Stefana Švecová

.....

starostka obce Otovice