

ÚZEMNÍ PLÁN CHEB



Etapu:

ÚPLNÉ ZNĚNÍ (zm.č. 4,9,12,13,15,17,18,19,20,23,24,25,27,28)

Kraj:	ORP:	Revize:	Datum:
Karlovarský	Cheb	1.00	XII / 2024

Objednavatel:

Město Cheb, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb 1

Pořizovatel:

MěÚ Cheb, odbor stavební a životního prostředí
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb 1

Autor:

Ing.arch. Jaroslav Aust
autorizovaný architekt ČKA 04069
Jánské náměstí 7, Cheb 350 02
T: 605 524 615 E: aust@stoeckl.cz

Atelier STOECKL s.r.o.

Jánské náměstí 7, Cheb 350 02
T: 354 422 635 E: atelier@stoeckl.cz
IČO: 02099624 DIČ: CZ02099624



www.stoeckl.cz

Zastupitelstvo města Cheb příslušné podle § 6 odst. 5. písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

vydává

Územní plán Cheb

Územní plán a jeho změny vydalo	Zastupitelstvo města Cheb
Výčet všech zpracovaných změn	č. 4, 9, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 28
Nabytí účinnosti poslední změny (č. 28) dne	
Pořizovatel	Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí
Úřední razítko Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14 350 20 Cheb	
Funkce oprávněné osoby pořizovatele	Vedoucí odboru stavebního a ŽP MěÚ Cheb
Jméno a příjmení	Ing. Jaroslav Šínka
Podpis	

Název:	Územní plán Cheb
Zadavatel:	Město Cheb
Určený zastupitel:	doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný
Pořizovatel:	MěÚ Cheb Odbor stavební a životního prostředí Oddělení územního plánování a památkové péče Ing. Miroslava Ocásková nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb 1
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Jaroslav Aust autorizovaný architekt ČKA 04 069 nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb
Autorský kolektiv:	
urbanistické řešení:	Ing. arch. Luděk Vystyd Ing. arch. Jaroslav Aust
životní prostředí:	Mgr. RNDr. Gabriela Licková Ph.D.
TZI:	Ing. Pavel Štunc Ing. Josef Hrubý
energetika:	Ing. Jan Vystyd Ing. Petr Němec
doprava:	EDIP s.r.o Ing. Luděk Bartoš Ing. Aleš Richtr
ÚSES:	RNDr. Jan Křivanec
demografie:	Ing. Jaroslav Krejčí
spolupráce:	Ing. arch. Tomáš Müller Ing. arch. Tomáš Matějčík

Úplné znění po změně č. 28

Zhotovitel	Ing. arch. Jaroslav Aust
Autorský kolektiv:	Ing. arch. Jaroslav Aust Ing. Alena Jónová
Datum:	XII / 2024

OBSAH:

a)	Vymezení zastavěného území	7
b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	7
b.1.	Základní koncepce rozvoje území	7
b.2.	Ochrana a rozvoj hodnot území	7
b.2.1.	Kulturní - architektonické hodnoty	7
b.2.2.	Přírodní hodnoty	7
c)	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
c.1.	Urbanistická koncepce	8
c.2.	Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch	8
c.2.1.	Proluky ve městě	8
c.2.2.	Plochy změn na okraji města	8
c.2.3.	Plochy změn na venkově	9
c.2.4.	Menší proluky a přestavbové území s vyšším podílem bydlení ve městě	9
c.2.5.	Rekreace a občanská vybavenost	10
c.2.6.	Hřiště a sportoviště	10
c.2.7.	Ostatní	10
c.2.8.	Veřejná zeleň a rekreace na přírodních plochách	11
c.2.9.	Výroba a služby	11
c.2.10.	Zemědělská výroba	11
c.3.	Systém sídelní zeleně	11
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	12
d.1.	Dopravní infrastruktura	12
d.1.1.	Silniční doprava	12
d.1.2.	Místní komunikace	12
d.1.3.	Doprava v klidu	13
d.1.4.	Hromadná doprava	14
d.1.5.	Pěší doprava	14
d.1.6.	Cyklistická doprava	14
d.1.7.	Hipotezky a hipotrazy	14
d.1.8.	Železniční doprava	14
d.1.9.	Vodní doprava	15
d.1.10.	Letecká doprava	15
d.2.	Technická infrastruktura	15
d.2.1.	Zásobování elektrickou energií	15
d.2.2.	Spoje	16
d.2.3.	Zásobování pitnou vodou	16
d.2.4.	Zásobování užitkovou vodou	16
d.2.5.	Odkanalizování – splaškové vody	16
d.2.6.	Odkanalizování – dešťové vody	17
d.2.7.	Plynovody	17
d.2.8.	Systém centrálního zásobování teplem - CZT	17
d.2.9.	Nakládání s odpadem	18
d.3.	Občanské vybavení	18
d.3.1.	Vzdělávání a výchova	18
d.3.2.	Sociální služby a péče o rodiny	18
d.3.3.	Zdravotní služby	18
d.3.4.	Kultura	18
d.3.5.	Veřejná správa	19
d.3.6.	Hřbitovy	19
d.4.	Veřejná prostranství	19

e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	19
e.1.	Koncepce uspořádání krajiny	19
e.2.	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití	20
e.3.	Vodní plochy	20
e.4.	Územní systém ekologické stability	20
e.4.1.	Biocentra	20
e.4.2.	Biokoridory	22
e.5.	Prostupnost krajiny	25
e.6.	Protierozní opatření	25
e.7.	Ochrana před povodněmi	25
e.8.	Rekreace	26
e.8.1.	Rozhledny	26
e.8.2.	Zahrádkové kolonie	26
e.9.	Dobývání a ochrana nerostných surovin, geologické údaje	26
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	27
f.1.	Obecné podmínky	27
f.2.	Obecné podmínky pro stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	27
f.3.	Vyloučení staveb dle § 18 odst. 5. SZ	27
f.4.	Obecné podmínky pro stanovení podmínek prostorového uspořádání	28
f.5.	Struktura zástavby	28
f.6.	Výška zástavby	29
f.6.1.	Halové stavby	29
f.6.2.	Příklad	29
f.6.3.	Výjimky	29
f.7.	Koeficienty zastavěnosti a minimální zeleně, maximální velikost budovy	30
f.8.	Charakter zástavby	30
f.9.	Slovník pojmů definujících prostorové uspořádání	31
f.10.	slovník pojmů definujících účel využití ploch	31
f.11.	Seznam ploch s rozdílným způsobem využití navržených v ÚP:	34
f.12.	Plochy bydlení	35
f.13.	Plochy rekreace:	36
f.14.	Plochy občanského vybavení	38
f.15.	Plochy veřejných prostranství	40
f.16.	Plochy smíšené obytné	40
f.17.	Plochy dopravní infrastruktury	42
f.18.	Plochy technické infrastruktury	44
f.19.	Plochy výroby a skladování	45
f.20.	Plochy smíšené výrobní	46
f.21.	Plochy zeleně	46
f.22.	Plochy vodní a vodohospodářské	47
f.23.	Plochy zemědělské	47
f.24.	Plochy lesní	47
f.25.	Plochy přírodní	48
f.26.	Plochy smíšené nezastavěného území	48
f.27.	Plochy těžby nerostů	48
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	48

h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	51
i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	52
j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	52
k)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	52
l)	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	53
m)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	53
n)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	53
n.1.	Návrh.....	53
n.2.	Odůvodnění.....	54

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k XI/2022.

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

Hranice zastavěného území je zakreslena na výkresech P1 a P2 výrokové části návrhu ÚP a na výkresech O1 a O2 části odůvodnění návrhu.

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

b.1. Základní koncepce rozvoje území

Koncepce územního plánu vychází z následujících principů:

- ochrana již vytvořených hodnot, důraz na historický a tradiční charakter zástavby
- ochrana hodnot přírodních a krajinných, přírodních zdrojů, stabilizace a ochrana územního systému ekologické stability
- uspokojivé a stabilní podmínky pro život a rekreaci v daném území
- celkový rozvoj úměrný významu města, jeho reálným potřebám, kapacitě a potenciálu území a s ohledem na ekonomickou únosnost tohoto rozvoje
- rozvoj oblastí (průmyslové výroby, zemědělského a lesního hospodaření, hornické činnosti, obchodu, služeb, rekreace, sportu, kultury a související infrastruktury) úměrný vybrané části území, jeho kapacitě a potenciálu
- rozvojové plochy vymezovat v návaznosti na zastavěné území, zastavitelné a přestavbové plochy

b.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

Územní plán respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, které se vhodně doplňují pro účel kvalitního městského bydlení a rekreace.

b.2.1. Kulturní - architektonické hodnoty

Územní plán respektuje kulturní hodnoty - nemovité kulturní památky a archeologická naleziště.

Územní plán navrhuje prostorovou a plošnou regulaci území MPR Cheb tak, aby byl zachován historický charakter a urbanistická struktura zástavby historického jádra města.

V území bezprostředně navazujícím na hranici MPR Cheb se navrhuje prostorová regulace nové zástavby tak, aby nebyla porušena historická silueta města a nebyly ohroženy historické dominanty.

b.2.2. Přírodní hodnoty

Územní plán chrání nezastavěné území a vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot včetně těch, které plní i svou funkci rekreační, s důrazem na ochranu krajinné dominanty – Zelené hory a ochrany nezastavěné břehové linie přehrad Skalka a Jesenice.

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

c.1. Urbanistická koncepce

Město Cheb se bude rozvíjet jako polyfunkční obec s vyváženou skladbou bydlení, občanské vybavenosti, výroby a rekreace.

Rozvoj venkovských sídel je navržen úměrně požadavkům na zachování krajinného rázu. Navržená zástavba venkovských sídel proto primárně doplňuje stávající proluky nebo obnovuje zaniklou zástavbu, případně navazuje dílčími plochami na zastavěné území.

c.2. Vymezení zastavitelných a přestavbových ploch

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

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

c.2.1. Proluky ve městě

Vymezeny s ohledem na nevyužitý potenciál volných ploch centra města.

- Z1b,Z1c,Z1d (SC) Příhradí (ulice Dobrovského, Trčky z Lípy E. Krásnohorské, Mlýnská, Hradní, Pod věží)
- Z2 (SC) Mikulášská (blok Cechovní, Kamenná, Křížovnická, Mlýnská)
- P7 (SC) Dyleňská (blok Dyleňská, Palackého, Příkopní)
- P8 (SM) Osvobození (blok nám. Prokopa Holého, Čapkova a Dyleňská)
- P9a,P9b,P9c (SM,PV) Mírový sad (Osvobození, Dragounská, žel. trať)
- Z10 (BI) Gertnerovy sady (blok 17. listopadu, Na Červeném vrchu, přeložka sil. II/606 a Gertnerovy sady)
- Z217 (SC) Prior (blok 26.dubna, Šlikova, Obrněné brigády, Prior)
- P343 (SC) Americká - u bývalé vodárny
 - s přihlédnutím k maximální přípustné výšce v ploše bude objemová kompozice nové zástavby řešena s ohledem na navazující okolní nízkopodlažní objekty

c.2.2. Plochy změn na okraji města

Vymezeny jako významné rozvojové plochy vlastního města.

- P11 (SM) bývalá Kasárna - Havlíčkova ulice
- Z11b (BI,PV,ZV) jižní svahy Špitálského vrchu
- Z12a (BI,PV) Zlatá louka - okolo ulice Dolnické
- Z13 (BI,PV) Želva (plocha pod vodojemem nad hřištěm Želva)
- Z14 (BH) sociální byty Pražská ul. (blok viadukt, Pražská, žel. trať)
- Z15a (BI,PV) Háje - jihozápadní část
- Z15b (SM) Háje - podél silnice na Sv. Kříž
- Z19 (BH) Skalka - dostavba sídliště směrem k Myslivně
 - s podmínkou přizpůsobení výškové hladiny zástavby plynulému přechodu siluety sídla do krajiny
- Z13b (BI) Želva

- Z336 (BI) bydlení Háje
- P322 (PV) nábřeží
- Z338 (BI) Háje - bydlení

c.2.3. Plochy změn na venkově

Vymezeny za účelem umožnění rozvoje okolních sídel.

- Z21 (RI) Bříza - východ
- Z21x (SR) Bříza - západ
- Z22a,Z22b,Z22c (RI,PV) Cetnov - jih
- P22g(PV) Cetnov - střed
- Z23 (BV) Klest (východ)
- Z24c (BV) Komorní dvůr
- Z26 (SV) Střížov – nový RD
- Z27a (BV) Chlumeček - jih
- Z27b (BV) Chlumeček - sever
- Z29a, Z29b (BV,PV) Jindřichov – mezi žel. tratí a silnicí
- Z32 (SR) Dřenice – severozápad
- Z32a,Z32b,Z32c,Z32d (RI) Dřenice
- Z33a (SR) Podhrad - u bývalé Slapanské trati
- Z33b (BV) Podhrad - podél silnice na Hrozňatov
- Z34a (BV) Hrozňatov – severozápadní okraj
- Z34b (BV) Hrozňatov - severovýchodní okraj
- Z34c (SV,PV) přestavba bývalé roty PS
- Z35a (PV) Slapany – parkoviště
- Z35b (SR) Slapany – jih
- Z37a (BV,PV) Horní Pelhřimov u vodojemu
- Z37b (BV,PV) Horní Pelhřimov - zástavba na místech zbořených statků
- Z37c (BV) Dolní Pelhřimov
- Z38a (RH2,ZS) Sv. Anna - agroturistika
- Z38c (OM,ZS) Sv. Anna - výletní restaurace
- Z38d (BV,PV) Horní Pelhřimov - zástavba na místech zbořených statků
- Z39b (RI) Podhoří - rekreační zástavba
- Z40a,Z40b,Z40c (RI) Velká Všeboř - rekreační zástavba
- Z40d (RI) Malá Všeboř - rekreační zástavba
- Z40e (SV) Malá Všeboř - západ
- Z120 (SV,DS) u křižovatky silnic mezi Sábovnou a Slapany
- Z252 (BV) Hrozňatov u mostu
- Z255 (BV) Chlumeček
- P334 (RI) Sábovna
- Z339 (BI) Podhrad – bydlení
- Z341 (BI) U Pyramidy
- Z342 (SV) Dolní Pelhřimov – západ
- P344 (BV,PV) Chvoječná

c.2.4. Menší proluky a přestavbové území s vyšším podílem bydlení ve městě

Vymezeny s ohledem na nevyužitý potenciál volných ploch širšího centra města.

- P41 (BI) Koželužská ul.

- Z42 (SM) Pobřežní ul.
- Z47 (SM) Čapkova a Osvobození - zástavba nároží ulic
- P48 (BI) Osvobození
- P335 (PV) parkoviště K Nemocnici
 - pouze v souvislosti s dostavbou nároží ulic K Nemocnici a Vrbenského
 - pouze parkovací plochy s doprovodnou zelení mimo jakékoliv nadzemní stavby a zařízení

c.2.5. Rekreační a občanská vybavenost

Vymezeny s ohledem na zajištění ploch občanské vybavenosti v lokalitách jejího nedostatečného zastoupení.

- Z51 (RH) Dřenice u bývalého kempu KAREL
- Z55 (OM) Skalka u Klášterního dvora
- Z57 (OM) Skalka, ul. Přátelství a sil. 606 - nákupní centrum
- Z60 (OM) Hrozňatov Loreta – Restaurace
- Z61 (DS2) Bříza u farmy - odpočívka
- P62 (OK) ul. Na hrázi - Hotel
- Z63 (OK, PV) ul. Komorní, Ke Skalce, Ašská a dálnice D6
- Z65 (SM) Americká ul.
- Z66 (SC) Komenského, Sládkova, Májová ul. - areál Rudolfiny
- P67 (SM) areál bývalého kláštera a Policie v ul. 17. listopadu
- P68a (SC3) Evropská a Svobody nároží
- Z69 (SC) ul. Školní, Šlikova, Sv. Čecha a Komenského
- Z70 (SC) Školní - přestavba části bloku
- Z320 (DS2) odpočívka
- P51b (RI) u bývalého kempu Karel
- Z340 (RH) Bašta

c.2.6. Hřiště a sportoviště

Vymezeny s ohledem na doplnění stávající struktury ploch sportu.

- Z78 (OS) sportovní centrum
 - s podmínkou zajistit ve vhodné poloze příčné dopravní propojení ze silnice Cheb-Sv.Kříž směrem ke koridoru CD3
- Z79 (RH) Dřenice
- Z83 (OS2) Podhrad - hřiště

c.2.7. Ostatní

Vymezeny s ohledem na významné záměry rozvoje města.

- Z84 (OV) Na vyhlídce - rozšíření - LDN
- Z85a (OV,PV) bývalá tanková střelnice
- Z85c (BI) Havlíčkova - bývalá kasárna
 - s podmínkou zajistit ochranu „zeleného“ horizontu nad hladinou střech náměstí Krále Jiřího z Poděbrad při pohledu z jeho jižní části severním směrem
- Z88 (PV) Kasární náměstí
- Z89 (SC) dostavba území mezi Kostelním a Kasárním nám.
- Z90 (OM) Americká - u podjezdu trati

c.2.8. Veřejná zeleň a rekreace na přírodních plochách

- Z113a (OM) zázemí pro golfový areál

c.2.9. Výroba a služby

Plochy výroby (VS) jsou vymezeny s důrazem na umožnění dalšího rozvoje průmyslového parku, plochy (VD) převážně pro zajištění ploch výroby a služeb výrobního charakteru v příznivé dostupové vzdálenosti.

- Z152 (VD) Střížov rozšíření areálu
- Z153b,Z153c,Z153x (VS) průmyslový park Cheb
- Z153d (VS) průmyslová zóna Cheb (Hradiště)
- Z156 (VL) Podhrad mezi vlečkou a Podhradskou ul.
- Z157 (VD) vedle areálu CHETES
- Z159a,Z159b (VD) Průmyslový park za ulicí Luční
- Z160 (VS) Nižnětagilská za ČSAD
- Z164 (VD) Maškov
- Z165 (VL,ZO,PV) mezi hřbitovem a Maškovem
 - pro plochu je stanovena etapizace, viz kapitola M)
- Z254 (VD) Sv. Kříž
- Z262 (VS,VL) Průmyslový park Cheb II
 - v části plochy vymezené jako VL – bez limitu velikosti budovy
 - nepřipustné je vsakování odpadních vod
 - nepřipustné jsou zemní práce do hloubky větší než 30 m
 - vsakování dešťových vod pro návrhovou srážku řešit na pozemku prostřednictvím retenčně-vsakovacího zařízení
 - kontrolní systém jakosti podzemní vody v případě zvlášť nebezpečných látek
 - pro plochu je stanovena etapizace, viz kapitola M)
- K262c (ZO) ochranná zeleň PP II
 - mimo jakoukoliv dopravní infrastrukturu a mimo stavby jakéhokoliv oplocení
 - pro plochu je stanovena etapizace, viz kapitola M)
- K262d (ZO) ochranná zeleň PP II
 - pouze trasy pěších a cyklistických cest a mimo stavby jakéhokoliv oplocení
 - pro plochu je stanovena etapizace, viz kapitola M)
- K153a (ZO) ochranná zeleň PP
- Z172 (VD) Sv. Kříž - výroba
- Z321 (VD) autobazar

c.2.10. Zemědělská výroba

- Z30 (VZ) Loužek - sever
- Z171 (VZ) Jindřichov - bioplynová likvidace kejdy vepřinů

Regulativy ÚP umožňují postupnou změnu využívání těchto areálů nebo jejich částí pro nezemědělské účely.

c.3. Systém sídelní zeleně

Plochy vymezené zejména z důvodu doplnění ploch zeleně na obvodu města – bývalá kasárna a bývalé vojenské cvičiště a v plochách po případném zatunelování železniční tratě do Schirndingu.

- P110 (ZV) Veřejná zeleň – park – ravelin ul. Baltazara Neumanna
- K111 (ZV) Veřejná zeleň – arboretum Špitálský vrch
- K113a (RN) golfový areál Maškov – letiště

- K312 (ZV) zeleň okolo motokrosového areálu

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

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

d.1. Dopravní infrastruktura

Koncepce komunikačního systému města zahrnuje „nadřazený komunikační systém“, jehož dopravní význam přesahuje hranice regionu, a „komunikace městského významu“ důležité pro řešení dopravy ve městě a pro napojení sousedních obcí. Nadřazený komunikační systém tvoří dálnice II. třídy D6, silnice I. a II. třídy – I/6, I/21, II/214, II/606 a úsek stávající silnice II/214 od dálnice D6 ke křižovatce se silnicí II/606 (Pražská – Ašská – Evropská), který nemá samostatné číslo. Komunikace městského významu vytvoří dopravní kostru řešeného území v návaznosti na nadřazený komunikační systém. Jedná se o silnice III. třídy a dopravně významné místní komunikace.

d.1.1. Silniční doprava

Ze ZÚR KK jsou převzaty veřejně prospěšné stavby D07, D77, D14:

- Z175 (DS) přeložka silnice I/21 v prostoru Jesenice (VPS dle ZÚR D07)
- P180 (DS) dostavba úseku dálnice II. třídy D6 na čtyřpruhové uspořádání severozápadně od města Cheb (VPS dle ZÚR D77)
- Z183c,Z183d (DS) přeložka silnice II/214 - jihovýchodní obchvat Chebu - prodloužení na silnici II/181 (VPS dle ZÚR D14)

ÚP navrhuje rozšíření následující silnice:

- P176 (DS) rozšíření silnice I/21 v úseku D6 – Františkovy Lázně

ÚP navrhuje úpravy s výhybnami u následujících silnic:

- 181 Úprava a výhybny silnice Podhrad – Starý Hrozňatov
- 184 Úprava a výhybny silnice do Pelhřimova
- 195 Úprava a výhybny silnice Sv.Kříž - Slapany - lom Hrozňatov
- 196 Úprava a výhybny silnice Loreta - N. Hrozňatov

d.1.2. Místní komunikace

Síť místních komunikací je nepostačující, nově se navrhují následující komunikace:

- Z178a,Z178b (DS) spojení Vrbenského a Pelhřimovské přes Želvu
- Z186 (DS) Komunikace Dřenice ke staré silnici I/6 a parkoviště
- Z193 (DS) Červený most přes zhlaví nádraží, včetně úpravy přístupových komunikací
- Z202 (DS) Most Truhlářská – včetně úpravy přístupových komunikací
- Z262b (DS) nová komunikace k pískovně Dřenice
 - pro plochu je stanovena etapizace, viz kapitola M)

rozšíření a úpravy trasy následujících komunikací:

- 187 Rozšíření, úprava trasy komunikace Podhrad - Všeboř
- 188 Rozšíření, úprava trasy komunikace Klest - Komorní dvůr
- 189 Rozšíření, úprava trasy komunikace Polní - směr silnice na Sv.Kříž
- 185 Rozšíření, úprava trasy komunikace Maškov - Dřenice

- 197 Podhrad – rozšíření Všebořské ulice
- 198 Rozšíření, úprava trasy komunikace Háje-Podhrad

přeložka a rozšíření trasy následující komunikace:

- Z189 (DS) Přeložka a rozšíření trasy komunikace Háje – Polní

úpravy s výhybnami následující komunikace:

- 194 Úprava a výhybny komunikace Cetnov - Klest

plochy silniční dopravy jako doplňkové a podmíněné:

- Z240 (DS) V lipách, parkoviště pro plovárnu
- P241 (DS) Komorní ulice - napojení na Ašskou
- P242 (PV) propojení ulic Komorní a Na Vyhlídce přes území bývalých kasáren
- P243 (DS) Evropská, Ašská, Pražská - úprava křižovatky
- P244 (PV) Dragounská ul. protažení komunikace do Hájů
- Z337 (DS) zkapacitnění křižovatky

v rámci změn na venkově:

- Z120 (SV,DS) u křižovatky silnic mezi Sábovnou a Slapany

v rámci občanské vybavenosti - rekreace a občanská vybavenost:

- Z61 (DS2) Bříza u farmy – odpočívka

v rámci letiště:

- Z225b (DS) prodloužení komunikace Podhradská na letiště

v rámci úpravy území okolo Kulturního domu:

- P227 (DS) Komunikace propojovací Pobřežní – Ašská

v rámci zástavby v lokalitě Želva je pro dopravní napojení směrem od města na budoucí komunikační síť navržen koridor dopravní infrastruktury:

- CD3 komunikace Želva

Koridor je vymezen pro výhledovou realizaci sběrné komunikace v budoucím rozvoji dopravního systému města.

V koridoru jsou zakázány změny v území a povolování staveb, které by stanovené využití znemožnily, významně ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily.

d.1.3. Doprava v klidu

Návrh ÚP vymezuje plochy pro výstavbu parkovišť nebo parkovacích domů po obvodu centrální části města a u nádraží:

- P215 (DX) Parkoviště a parkovací dům (Pivovarská, Májová, Evropská, Norma)
- Z216 (DX) Parkoviště a parkovací dům u nádraží
 - minimální požadovaná kapacita: 200 míst
 - optimální kapacita: 350 míst
- Z218 (DX) Parkoviště a parkovací dům (Břehnická u VŠ)
- P229 (DX) zástavba a parkovací dům Havlíčkova (bývalé zahradnictví)

d.1.4. Hromadná doprava

Územní plán respektuje plochu dopravního terminálu před železniční stanicí s nutností zajistit dostatečnou kapacitu parkovacích stání v místě

d.1.5. Pěší doprava

Významné pěší trasy jsou stabilizované. Pěší komunikace lze považovat za „související dopravní a technickou infrastrukturu“, která je přípustná ve všech plochách.

Turistické stezky mohou být využívány cyklisty a naopak, viz následující kapitola.

d.1.6. Cyklistická doprava

ÚP vymezuje následující hlavní cyklistické trasy:

- 203 Cyklotrasa Cheb – Dřenice (lávka nádraží – letiště / Vrázova – H. Dvory – Dřenice)
- 204 Cyklotrasa Cheb - Fr. Lázně – podél Slatinného potoka do Jindřichova
- 205 Cyklotrasa sídliště Skalka – Háje (po severní straně trati Schirnding – Cheb)
- 206 Cyklotrasy z území obce Libá (Rybáře – Fischern, Pomezná – Lužná)
- 207 Cyklotrasa Cheb – Františkovy Lázně (přes Střížov)
- 208 Cyklotrasa Cheb – Skalka (ul V lipách - Chebská hlídka - Skalka – přívaz nebo Fr. Lázně)
- 209 Cyklotrasa Cheb - Pomezí (sídl. Skalka, Myslivna, Podhoří, Tůně podél severní strany silnice II/606, včetně odbočky k přívazu Skalka)
- 210 Turistická stezka (Podhoří – Sv. Anna - Zelená hora)
- 211 Cyklotrasa Háje - Podhrad (podél vlečky na letiště v Podhradě)
- 212 Cyklotrasa Podhrad - autokemp Dřenice (podél levého břehu nádrže, s odbočkou do Malé Všeboře)
- 213 Cyklotrasa Dřenice – hráz přehrady (podél levého břehu nádrže)
- 214 Pátevní cyklotrasa Ohře (Cheb - Karlovy Vary)
- 257 Cyklotrasa Bříza - Cetnov - Skalka (podél břehu)
- 259 Cyklotrasa Cheb - Pomezí (podél břehu)
- 260 Cyklotrasa Podhrad – Velká Všeboř
- 261 Cyklotrasa Cheb – Waldsassen

d.1.7. Hipostezky a hipotrazy

Hipostezky a hipotrazy nejsou jmenovitě navrženy, ale regulativy je nevylučují.

d.1.8. Železniční doprava

ÚP respektuje koridory všech stávajících železničních tratí zaústěných do uzlu Cheb a koridor železniční vlečky do areálu strojren v Podhradské ulici. Nově ÚP vymezuje tunel propojení Plzeňské a Schirndingské trati a plochu pro zakrytí železniční trati Cheb – Schirnding od zhlaví železniční stanice Cheb až za prodlouženou Dragounskou ulici a využití takto uvolněné plochy pro zeleň ochrannou a izolační - P221. ÚP navrhuje komunikační propojení „Červený most“ přes zhlaví nádraží - Z193.

- P219 (DZ) Rozšíření tělesa dráhy - Želva (2 kolej do Schirndingu)
- 220 propojení železničních tratí č.170 Plzeň-Cheb a Cheb-Schirnding v jižní části města Cheb (VPS dle ZÚR D100)
- P221 (ZO) Zatunelování trati Cheb – Schirnding
- Z222 (DZ) Železniční zastávka - ul. K Hájům
- P223 (DZ) Rozšíření tělesa dráhy – Zátíší (2 kolej do Schirndingu)
- P224 (DZ) Rozšíření tělesa dráhy – Podhoří (2 kolej do Schirndingu)

d.1.9. Vodní doprava

Na Mlýnku mezi Skalkou a Černým rybníkem se navrhuje zřídit přívaz, který by spojil levý břeh přehradní nádrže s pravým a umožnil propojení turistických a procházkových cest v okolí Chebu a Františkových Lázní. Druhý přívaz se navrhuje mezi Břízou a Pomezím nad Ohří.

- 91 Přívaz Skalka – Černý rybník
- 92 Přívaz Bříza – Pomezí nad Ohří

d.1.10. Letecká doprava

ÚP respektuje stávající areál letiště Cheb a jeho plánované využití jako veřejné mezinárodní letiště, s těmito parametry: provoz VFR – den (lety za viditelnosti země), MTOW 10 000 kg (maximální vzletová hmotnost). Zástavba je navržena na ploše – Z225a (DL).

Je navrženo nové napojení areálu letiště pozemní komunikací: Z225b (DS). Tato komunikace bude sloužit i pro obsluhu golfového areálu a podél ní by mohla alternativně vést i cyklostezka z Chebu do Dřenice.

- Z225a (DL) Letiště - Podhrad
- Z225b (DS) prodloužení komunikace Podhradská na letiště

d.2. Technická infrastruktura

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

d.2.1. Zásobování elektrickou energií

ÚP zachovává koncepci zásobování řešeného území elektrickou energií. To je zajištěno linkou venkovního vedení VVN 110kV Vítkov – Jindřichov, která je ukončena v rozvodně Jindřichov a která dále pokračuje směrem na Aš. V RO Jindřichov je elektrická energie transformována z napěťové hladiny VVN 110kV na hladinu VN 22kV a ta je pak rozvedena sítí VN 22kV do jednotlivých obcí a měst příp. průmyslových podniků, kde je pak v transformačních stanicích transformována z napěťové hladiny VN 22kV na hladinu NN 0,4kV.

Napojení jednotlivých objektů na distribuční síť bude většinou zajištěno ze stávající sítě NN 0,4kV. Při zvýšeném požadavku na dodávku elektrické energie bude nutná výstavba nových transformačních stanic VN/NN.

Uvnitř nových ploch bude vedení elektrické energie řešeno jako kabelové a trasy vedení budou upřesněny s ohledem na konkrétní urbanistické řešení jednotlivých lokalit. Vně lokalit mohou být přívody k TS řešeny jako vzdušné.

ÚP vymezuje následující koridor technické infrastruktury:

- CT1 vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov (VPS dle ZÚR E12)
Koridor je vymezen pro nové vedení z důvodu posílení rozvodny Jindřichov.
V koridoru jsou zakázány změny v území a povolování staveb, které by stanovené využití znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily.

ÚP navrhuje:

- 554 Přeložka vedení VN Háje
- 555 rozvodna PP II
 - s předpokladem, ale bez podmínky umístění v ploše Z262

d.2.2. Spoje

Plochy umístěné v oblastech stávající zástavby budou často napojitelné ze stávající již existující infrastruktury. Pro plochy umístěné v okrajových částech města bude třeba vybudovat primární napojení na stávající páteřní síť. Body výchozího napojení přitom budou řešeny následně na základě požadované kapacity příslušné nově budované větve sítě.

V případech větších obytných lokalit je třeba počítat i s nutností vybudování potřebných technologických objektů (spojovací technologie, kabelové televize, zařízení pro vysokorychlostní internet, vykrývače mobilních sítí apod.).

U všech ploch, kde se nejedná o napojení jediného objektu (komplexu), je třeba počítat s vybudováním sekundární infrastruktury účastnické přístupové sítě - koridory podél jednotlivých komunikací v souběhu s rozvody sítí elektro NN, VO atd. Pro nové podzemní vedení není nutno v ÚP vymezovat samostatné koridory mimo výše uvedené v rámci komunikací. Případné objekty je možno realizovat na všech plochách s rozdílným způsobem využití.

d.2.3. Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou převážné části řešeného území je zajištěno z Nebanického skupinového vodovodu (NSV) prostřednictvím výtlačných vodovodních řadů DN700, DN400 a DN300. Řady vychází z úpravy vody (ÚV) Nebanice. Řad DN700 a DN400 končí v zemním VDJ Ján a řad DN300 končí v zemním VDJ Antonínova výšina, který se nachází mimo řešené území. Další součástí NSV je gravitační řad z prameniště Bavory, kterým je zajištěno doplňování vodojemu Pelhřimov. Celková délka vodovodní sítě je cca 90 km.

Koncepce zásobování vodou se nebude měnit. Stejně jako je tomu u ostatních ploch, bude převážná většina obyvatel v nových zastavitelných plochách napojena na veřejné vodovody, výjimečně zásobena z vlastních zdrojů (rekreační oblasti a odlehlá místa).

ÚP navrhuje tyto vodovodní řady pitné vody:

- 520 Cetnov – Bříza
- 521 Cheb ul. Komorní – Dolnická (Zlatá louka)
- 523 Horní Dvory – Dřenice
- 524 Cheb ul. Pelhřimovská – K Hájům
- 525 Cheb ul. Pelhřimovská – Svatý Kříž
- 527 Svatý Kříž – Cheb ul. Slapanská
- 528 Horní Dvory – Letiště
- 529 Dřenice – Kemp „Karel“
- 544 VDJ Anna – Horní Pelhřimov

d.2.4. Zásobování užitkovou vodou

Není zastoupeno ani se nenavrhuje.

d.2.5. Odkanalizování – splaškové vody

Systém jednotné stokové soustavy je tvořený hlavními (kmenovými) stokami s označením A, B, C, F, na které jsou napojovány vedlejší (sběrné) stoky. Stoka A odvádí vody z horního horizontu města, stoka B ze spodního horizontu, stoka C z Františkových Lázní a stoka F z průmyslového parku Cheb I. Stoky A, B, C odvádí jak dešťové, tak splaškové odpadní vody, přičemž dešťové vody jsou po trase odlehčovány do řeky Ohře. Stoka F byla vybudována jako oddílná a odvádí pouze splaškové vody. Hlavní stoky jsou napojeny na skupinovou ČOV Cheb. Celková délka jednotné stokové sítě kanalizačního systému města je cca 55 km.

Zkapacitnění sběrače A – 517, má zásadní význam pro odkanalizování ploch změn na okraji města (Želva, Háje, Háje JZ, Klášter, Skalka dostavba sídliště). Pro nové zastavitelné plochy jsou navrhovány oddílné kanalizační systémy. Viz následující výčet:

- 503 stoka splaškové tlakové kanalizace Horní Dvory-Dřenice-Kemp „Karel“
- 504 stoka splaškové kanalizace Cheb ul. K Hájům-ul. Blanická
- 505 stoka splaškové tlakové kanalizace Háje ul. Jesenická – ul. Domažlická
- 506 stoka splaškové tlakové kanalizace Cheb - Svatý Kříž
- 507 stoka splaškové tlakové kanalizace Cheb Želva – ul. Pelhřimovská
- 512 stoka splaškové tlakové kanalizace Cheb ul. Komorní – Skalka – Cetnov1-Cetnov2 – Bríza
- 513 stoka splaškové tlakové kanalizace Podhoří
- 515 stoka splaškové tlakové kanalizace PČS Hroznatov-PČS Podhrad
- 517 rekonstrukce hlavní stoky jednotné kanalizace „A“ Cheb ul. Nad Řekou
- 518 stoka splaškové kanalizace CHETES ul. Pelhřimovská – Cheb ul. 17. Listopadu
- 519 stoka splaškové kanalizace Cheb Svatý kříž – ul. Pelhřimovská
- 541 stoka splaškové tlakové kanalizace Střížov – Fr. Lázně
- 557 stoka splaškové kanalizace Tršnice
- 558 stoka splaškové kanalizace Loužek

V částech území Malá a Velká Všeboř musí mít každá nová výstavba zajištěnu řádnou likvidaci odpadních vod a to do doby, než bude v oblasti vybudováno odkanalizování centrální.

d.2.6. Odkanalizování – dešťové vody

Stoky A, B, C odvádí jak dešťové, tak splaškové odpadní vody, přičemž dešťové vody jsou po trase odlehčovány do řeky Ohře, viz též předcházející kapitola (splaškové vody).

Pro rozvojové plochy jsou navrhovány nové oddílné kanalizační systémy.

d.2.7. Plynovody

Vnitrostátní soustava - VTL plynovody:

Na severu řešeného území prochází VTL plynovod, ze kterého jsou severozápadně a východně od Chebu vedeny dvě větve pro VTL regulační stanice Břehnická, Dolní Dvory a Podhrad. Tyto plynovody náleží do I.VTL centrální soustavy plynovodů 2,5 MPa s provozním tlakem 1,7-2,5 MPa. Nové VTL plynovody nejsou navrhovány.

Místní soustava - středotlaké plynovody (STL):

V řešeném území existuje místní soustava STL plynovodů napojená přes VTL regulační stanice plynu (RSP). Podle příslušnosti k RSP jsou provozní přetlaky STL plynovodů 90, 100 a 300 kPa. Centrální soustava z RSP „Zlatý vrch“ je provozována s přetlakem 90 kPa, soustava z RSP „Břehnická“ s přetlakem 100 kPa (výhled 400 kPa) a zbylé soustavy „Tršnická“, „Dolní Dvory“ a „Podhrad“ jsou provozovány s přetlakem 300 kPa.

Nové STL plynovody jsou navrhovány pro plochy změn na okraji města a venkově:

- 530 plynovod středotlaký (STL) Cheb ul. Pelhřimovská -Želva
- 531 plynovod středotlaký (STL) Cheb ul. K Hájům - Svatý Kříž

Místní soustava - nízkotlaké plynovody (NTL):

Existuje na území města Cheb. Napojena je přes regulační stanice plynu z místní středotlaké sítě. Provozována je s přetlakem 2,1 kPa.

Koncepce zásobování zemním plynem se nebude měnit.

d.2.8. Systém centrálního zásobování teplem - CZT

ÚP nenavrhuje změny stávajícího systému centrálního zásobování teplem.

d.2.9. Nakládání s odpadem

ÚP zachovává současný systém likvidace odpadu centrálním svozem mimo území obce.

- P291 (TO) K Hájům (sklady)
- Z298 (TO) ul. K výtopně

d.3. Občanské vybavení

Menší zařízení a plošně méně náročné objekty občanského vybavení jsou v závislosti na druhu a rozsahu přípustné v jednotlivých plochách bydlení (BI, BH, BV...) a plochách smíšených obytných (SC, SV, SM...).

V plochách občanské vybavenosti (OV, OS, OH) jsou navržena ta zařízení, která vyžadují větší plochy, nebo je bylo nutno jmenovitě vymezit z důvodů jejich absence v území, případně s vyloučením rizika, že jejich vymezením smíšenými plochami by hrozilo využití plochy jinou zástavbou.

d.3.1. Vzdělávání a výchova

Objekty VŠ a SŠ jsou dostačující a není nutné plánovat další rozvoj.

Kapacita ZŠ i MŠ je dostatečná i pro uvažovaný nárůst počtu obyvatel.

Pro předpokládanou obytnou zástavbu v místech bývalých kasáren v Havlíčkově ulici – Z85c (BI) a na jižních svazích nad ulicí v Lipách – Z11b (BI,PV,ZV) je v případě potřeby školské zařízení možno zřídit například v plochách Z85a (OV) nebo P11 (SM).

Nedostatečně kapacitní je Základní umělecká škola (Židovská ul.), její rozšíření je však možné přístavbou do vnitrobloku nebo přesunutím do jiného pro účel vhodných objektů.

d.3.2. Sociální služby a péče o rodiny

ÚP zohledňuje současnou jednostrannou vybavenost služeb a chybějící zařízení pro zajištění služeb sociálního poradenství, rehabilitačních služeb a domů na půli cesty. Případný nárůst poptávky po tomto typu vybavenosti je ÚP schopen i s rezervou saturovat.

Stávající objekty jsou vesměs zařazeny do ploch (OV), vznik nových ÚP umožňuje v plochách smíšených obytných.

Nově je navržena plocha Z84(OV) jako plocha pro rozšíření léčebny dlouhodobě nemocných.

d.3.3. Zdravotní služby

Pozemek nemocnice je dostatečně kapacitní pro případnou dostavbu nových pavilonů i pro případné rozšíření na základě přeshraničních dohod.

Zdravotnická střediska a ordinace jednotlivých lékařů ve městě jsou zařazeny do ploch smíšených obytných, případně ploch bydlení a je možné je zřizovat ve většině z ploch s rozdílným způsobem využití. Léčebna dlouhodobě nemocných (Na vyhlídce), má dostatečnou kapacitu i pro rozšíření o hospic.

d.3.4. Kultura

ÚP respektuje kulturní zařízení ve městě (kulturní dům, divadlo, kino, knihovna apod.). Dvě přírodní scény jsou umístěny v „Krajince“.

ÚP navrhuje i plochu pro výstavbu sportovního centra (jihozápadně od areálu CHETES při silnici na Sv. Kříž) – Z78 (OS), jehož součástí by mohla být i víceúčelová hala s venkovním amfiteátre využitelné i pro účely kultury.

d.3.5. Veřejná správa

ÚP jmenovitě nevymezuje nové plochy pro veřejnou správu.

d.3.6. Hřbitovy

Bude zachována koncepce jednoho funkčního hřbitova - Chebský v k.ú. Hradiště u Chebu. Po jeho revitalizaci provedené v roce 2010 má dostatečné rezervní plochy pro pohřbívání a není nutné navrhovat žádné rozšíření.

d.4. Veřejná prostranství

Nejvýznamnější plochy veřejných prostranství jsou zohledněny jejich zařazením přímo do ploch (PV) veřejná prostranství, případně ploch (ZV) veřejná prostranství – veřejná zeleň.

Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jakožto jejich přirozená součást.

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

e.1. Koncepce uspořádání krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny navazující na ZÚR je koordinovat zájmy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních a krajinných hodnot, přírodních zdrojů.

ÚP zohledňuje georeliéf Chebské pánve, Smrčin a údolí Ohře včetně záplavových území a jeho vliv na uspořádání krajiny, převahu lesů v jižní až západní části zájmového území – Smrčiny, situování významné vodní plochy v severozápadní části – vodní nádrže (VN) Skalka na Ohři, a v jihovýchodní části - VN Jesenice na Odpravě.

Hlavní zásadou řešení nezastavěného území je minimalizace zásahů do přirozeného uspořádání krajiny.

ÚP respektuje trasy původních lesních a polních cest.

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

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

Prostorotvorné vazby výše uvedených ploch ve smyslu koridorů důležitých průhledů a vizuálních vazeb, pohledově dominantních prvků, míst výhledů důležitých pro vnímání rázu krajiny, apod. nejsou stanoveny, tj. území není žádným pohledově ani výhledově významným nebo dominantním krajinným prvkem omezeno.

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

Pro vymezené plochy v nezastavěném území, jejichž výčet je uveden k předchozí kapitole (NZ, NZ2, NL, NP, NS, NT, W), jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změnu v jejich využití nebo ochranu - viz kap. f.

e.3. Vodní plochy

Obnova rybníků je ÚP navrhována v následujících lokalitách:

- K130 (W) Za Sábovnou
- K131 (W) Háje u ul. Polní

e.4. Územní systém ekologické stability

Systém ÚSES respektuje ochranu nerostných surovin a v místech, kde dochází ke střetu, počítá s upřednostněním využití nerostného bohatství a následným obnovením prvků ÚSES po ukončení těžby.

e.4.1. Biocentra

e.4.1.1. Funkční

funkční NRBC 32 Amerika
funkční RBC 1163 Meandry Ohře
funkční RBC 1223 Dolnice
funkční LBC 1 Skalka
funkční LBC 2 Chebská stráž
funkční LBC 4 Chlumeček
funkční LBC 5 V zátocce
funkční LBC 6 U myslivny
funkční LBC 7 Rokle
funkční LBC 9 Nad Zátíším
funkční LBC 10 Zelená hora
funkční LBC 11 Pelhřimovské údolí
funkční LBC 12 Na hranici
funkční LBC 13 U signálky
funkční LBC 14 U sádek
funkční LBC 16 Na ztracené
funkční LBC 17 Krásná Lípa
funkční LBC 18 Horní Pelhřimov
funkční LBC 19 U trati
funkční LBC 20 V rybníkách
funkční LBC 21 U Hájů
funkční LBC 22 Podhrad
funkční LBC 23 V Jamách
funkční LBC 24 Dubina
funkční LBC 25 Nad přehradou

funkční LBC 26 Jesenické břehy
funkční LBC 27 Odavská niva
funkční LBC 28 U továrny
funkční LBC 29 Mohelenský potok
funkční LBC 30 Stebnický záliv
funkční LBC 31 Pod tratí
funkční LBC 34 Pod Zelenou Horou
funkční LBC 35 U kempu
funkční LBC 36 Dřenický les
funkční LBC 37 U dálnice
funkční LBC 39 Pod Špitálským vrchem
funkční LBC 40 Tršnice
funkční LBC 42 Doubí
funkční LBC 43 Jedlový mlýn
funkční LBC 45 Dlouhé mosty

e.4.1.2. Navržená

navržené LBC 3 Nad Chlumečkem

Luční porosty s remízou a enklávami vzrostlé zeleně, vodní plocha s navazujícími mokřadními společenstvy. Doplnit druhově pestřejší výsadbou dřevin v rámci břehových porostů. Na orné půdě založit dle stanovištních podmínek.

navržené LBC 8 Loužecká niva

Postupně převést všechny porosty na acidofilní doubravy, křoviny zachovat, doplnit výsadbou dřevin dle projektu ÚSES (2 remízy), jinak lze zemědělsky využívat.

navržené LBC 15 Mlýnský potok

Lesní porosty s pestrými druhovou a věkovou skladbou. V rámci obnovy porostů podporovat zastoupení přirozených druhů v cílové dřevinné skladbě. Optimalizovat cílovou druhovou skladbu jako poměr mezi přirozenou druhovou skladbou (dle stanovištních podmínek) a podílem hospodářských dřevin s cílem posilovat mimoprodukční funkce lesa. Zachovat stávající využívání, neměnit vodní režim potoka.

navržené LBC 33 Za Dvory

Realizace pestrých krajinných formací a stanovišť po ukončení nebo omezení těžby v prostoru biocentra.

navržené LBC 38 Dlouhá louka

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady, rybníky, tůň. Mokřadní lokality, louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru jasanových olšin. Luční porosty kosit, nepřihnojovat. Funkci biocentra je možné koordinovat s pastvou, která není primárně v rozporu s funkcí biocentra za podmínky respektování přírodního prostředí vodního toku a extenzivního využívání pastvin. Louky nepřevádět na ornou půdu nebo na jetelotravní porosty, které by snižovaly druhovou pestrost luk. Vhodné je posílit zastoupení vzrostlých enkláv lužních porostů (jasanových olšin).

navržené LBC 41 Jindřichov

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady, rybníky, tůň. Mokřadní lokality, louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru jasanových olšin.

navržené LBC 44 Na plošině

Druhově a věkově diferencovaný lesní porost nebo strukturovaný porost krajinné zeleně, případně enklávy luk při okrajích. Při realizaci biokoridoru a při výsadbě je nutno zohlednit stanovištní podmínky a dále využít pozemku tak, aby výsadba neomezovala využití navazujících ploch nebo nevhodným způsobem nenarušovala jejich využití.

e.4.2. Biokoridory

e.4.2.1. Funkční

funkční NRBK40/6
funkční NRBK40/11
funkční RBK 998
funkční LBK 10
funkční LBK 11
funkční LBK 13
funkční LBK 15
funkční LBK 17
funkční LBK 18
funkční LBK 19
funkční LBK 21
funkční LBK 22
funkční LBK 24
funkční LBK 25
funkční LBK 26
funkční LBK 27
funkční LBK 30
funkční LBK 31
funkční LBK 32
funkční LBK 33
funkční LBK 34
funkční LBK 36
funkční LBK 37
funkční LBK 39
funkční LBK 41
funkční LBK 47

e.4.2.2. Navržené

navržený NRBK40/5

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady tůň. Mokřadní lokality, louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Vodní tok revitalizovat, v příhodných místech zvážit revitalizaci s vytvořením meandrů, doplnit břehové porosty podél toku, tůň apod.

navržený NRBK40/7

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady, tůň. Mokřadní lokality, louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Založit porosty s cílovým biotopem jasanové olšiny v jižní až jihovýchodní části biokoridoru v návaznosti na stávající břehové porosty.

navržený NRBK40/8

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady, tůň. Mokřadní lokality, louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru.

navržený RBK 996/5

Vodní tok s břehovými porosty. Zachovat stávající stav, v případě možností posilovat břehový porosty a přirozené nebezpečné břehy. Vodní tok nezatrubňovat a podporovat přírodní formy revitalizace. Řešit střet záměru na využití území přiléhající ke korytu Jesenického potoka jako zastavitelných ploch pro bydlení a záměru na vymezení regionálního biokoridoru v šířce min. 40 m v okolí vodního toku.

navržený LBK 1

Břehové porosty vodní nádrže – zachovat stávající využívání, minimalizovat zpevňování břehů, zejména v lokalitách s potenciálem rozvoje litorálního pásma.

Vodní tok s a břehovými porosty – zachovat stávající využívání, nezpevňovat dosud zachovalé přírodní břehové hrany např. budováním odstavných stání nebo parkového mobiliáře. Pro tyto prvky sídelní zeleně využít navazující plochy mimo břehovou hranu.

navržený LBK 2

Vymežit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky dřevin dle projektu ÚSES.

navržený LBK 4

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady tůň. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Vodní tok revitalizovat, rozšířit břehové porosty, v příhodných místech zvážit revitalizaci s vytvořením meandrů, doplnit břehové porosty podél toku, tůň apod. Louky kosit, nepřihnožovat, nepřevádět na ornou půdu nebo na jetelotravní porosty.

navržený LBK 5

Doprovodná zeleň vodního toku (jasanové olšiny) Zachovat stávající využívání, případně rozšířit břehové porosty dosadbou v části u ČOV na levém břehu.

navržený LBK 6

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady tůň. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Vodní tok revitalizovat, v příhodných místech zvážit revitalizaci s vytvořením meandrů, doplnit břehové porosty podél toku, tůň apod. Louky kosit, nepřihnožovat, nepřevádět na ornou půdu nebo na jetelotravní porosty.

navržený LBK 7

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady tůň. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Založit na orné půdě, revitalizace vodního toku, doplnění břehových porostů.

navržený LBK 8

Vymežit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky dřevin dle projektu ÚSES.

navržený LBK 9

Vymežit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky dřevin dle projektu ÚSES.

navržený LBK 12

Lesní porosty s pestrou druhovou a věkovou skladbou. V rámci obnovy porostů podporovat zastoupení přirozených druhů v cílové dřevinné skladbě dotčených porostních skupin. Optimalizovat cílovou druhovou skladbu jako poměr mezi přirozenou druhovou skladbou (dle stanovištních podmínek) a podílem hospodářských dřevin s cílem posilovat mimoprodukční funkce lesa. Mimo les dosadba nebo výchova porostů dle stanovištních podmínek.

navržený LBK 14

Na orné půdě založit, doplnit polní remízy v trase biokoridoru. Při výsadbě je nutno zohlednit využití pozemku, protierozní funkci biokoridoru, prostupnost zemědělské techniky ale i charakter území, jeho prostorové vazby a krajinný ráz tak, aby případná výsadba negativně neovlivnila charakter území nepřirozenými geometrickými tvary.

navržený LBK 16

Na orné půdě založit dle stanovištních podmínek, doplnit polní remízy v trase biokoridoru. Při výsadbě je nutno zohlednit využití pozemku, protierozní funkci biokoridoru, prostupnost zemědělské techniky ale i charakter území, jeho prostorové vazby a krajinný ráz tak, aby případná výsadba negativně neovlivnila charakter území nepřirozenými geometrickými tvary.

navržený LBK 20

Na orné půdě založit dle stanovištních podmínek, doplnit polní remízy v trase biokoridoru. Při výsadbě je nutno zohlednit využití pozemku, protierozní funkci biokoridoru, prostupnost zemědělské techniky ale i charakter území, jeho prostorové vazby a krajinný ráz tak, aby případná výsadba negativně neovlivnila charakter území nepřirozenými geometrickými tvary.

navržený LBK 23

Vymezit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky dřevin dle projektu ÚSES.

navržený LBK 28

Vymezit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky dřevin dle projektu ÚSES.

navržený LBK 29

Vymezit plošky pro spontánní vývoj, dosadit nepravidelné skupinky dřevin dle projektu ÚSES.

navržený LBK 35

Na orné půdě založit, doplnit polní remízy v trase biokoridoru. Při výsadbě je nutno zohlednit využití pozemku, protierozní funkci biokoridoru, prostupnost zemědělské techniky ale i charakter území, jeho prostorové vazby a krajinný ráz tak, aby případná výsadba negativně neovlivnila charakter území nepřirozenými geometrickými tvary.

navržený LBK 42

Na orné půdě založit, doplnit polní remízy v trase biokoridoru. Při výsadbě je nutno zohlednit využití pozemku, protierozní funkci biokoridoru, prostupnost zemědělské techniky ale i charakter území, jeho prostorové vazby a krajinný ráz tak, aby případná výsadba negativně neovlivnila charakter území nepřirozenými geometrickými tvary.

navržený LBK 43

Realizace pestrých krajinných formací a stanovišť po ukončení nebo omezení těžby v prostoru biokoridoru. Na orné půdě založit, doplnit polní remízy v trase biokoridoru. Při výsadbě je nutno zohlednit využití pozemku, protierozní funkci biokoridoru, prostupnost zemědělské techniky ale i charakter území, jeho prostorové vazby a krajinný ráz tak, aby případná výsadba negativně neovlivnila charakter území nepřirozenými geometrickými tvary. V prostoru průchodu biokoridoru v okolí rekreačního území Dřenice je možné (vzhledem k jednotným stanovištní podmínkám v území) trasovat biokoridor i v rámci ploch orné půdy západně od vymezené trasy a zohlednit tak i např. protierozní nebo krajínotvornou funkci.

navržený LBK 44

Polní remízy a doprovodná zeleň drobného vodního toku. Založit porosty na orné půdě v návaznosti na drobný vodní tok, dle stanovištních podmínek.

navržený LBK 45

Založit porosty na orné půdě dle stanovištních podmínek. Doplnit polní remízy v trase biokoridoru.

Při výsadbě je nutno zohlednit využití pozemku, protierozní funkci biokoridoru, prostupnost zemědělské techniky ale i charakter území, jeho prostorové vazby a krajinný ráz tak, aby případná výsadba negativně neovlivnila charakter území nepřirozenými geometrickými tvary. Biokoridor je vymezen v souběhu s jižní hranicí strategické rozvojové

plochy. Při realizaci zvážit možnost využití biokoridoru jako clonícího prvku, ale za podmínky dostatečné šířky biokoridoru, nikoliv minimální, tak, aby byly zachovány podmínky druhové i věkové pestrosti porostů.

navržený LBK 46

Realizace pestrých krajinných formací a stanovišť po ukončení nebo omezení těžby v prostoru biokoridoru. Na orné půdě založit, doplnit polní remízy v trase biokoridoru. Při výsadbě je nutno zohlednit využití pozemku, protierozní funkci biokoridoru, prostupnost zemědělské techniky ale i charakter území, jeho prostorové vazby a krajinný ráz tak, aby případná výsadba negativně neovlivnila charakter území nepřirozenými geometrickými tvary.

e.5. Prostupnost krajiny

Zásadní z hlediska prostupnosti krajiny jsou vodní toky. Místní krajina je prostupná díky údolí řeky Ohře, která prochází mezi Smrčinami a Českým lesem, a díky Lipoltovskému a Šitbořskému potoku (přítokům Odry), které protékají mezi Českým lesem a Slavkovským lesem. Tyto toky a jejich přítoky jsou zároveň bariérami. Dalšími bariérami jsou rozsáhlé vodní plochy Jesenice, Skalka, železniční tratě 140, 148, 170, 179 a jiné liniové stavby (zejména silniční dopravy), velkoplošně a intenzivně udržované zemědělské plochy - prostupnost venkovské krajiny je ztížena scelováním pozemků, rozoráním mezí a ohradníky.

Překonání těchto bariér pro člověka je v ÚP řešeno:

- ÚP přebírá cestní síť založenou na přirozeném vývoji a doplňuje ji - regulativy připouští nové místní komunikace, komunikace pro pěší a cyklotrasy
- ÚP vymezuje nové pěší a cyklistické trasy propojující jednotlivá sídla podél břehů vodních nádrží a vymezením veřejných prostranství v těchto sídlech zajišťuje volný přístup k břehové linii
- ÚP zohledňuje potřebu nevyhovujících šířkových parametrů stávajících silnic v okrajových částech Chebu (např. Dolní Pelhřimov)
- ÚP zohledňuje špatné napojení rekreačních oblastí (např. Cheb – Cetnov, Cheb - Dřenice, Podhrad – přehradní hráz Jesenice)
- ÚP zohledňuje nedostatek parkovacích míst v centru města, rizika střetu automobilisty s cyklistou úměrně k frekvenci dopravy

Prostupnost pro biotu je zajištěna systémem ÚSES: vodoteče a suché cesty – stromořadí, remízy apod. jsou migračními koridory chráněnými jako prvky ÚSES.

U navržených biokoridorů ÚSES, které se kříží s komunikacemi, je pro realizaci prvku nutné dořešit funkční křížení s těmito komunikacemi pro ochranu potenciálně migrující živočišné bioty – zejména u biokoridorů LBK 2, 23, 29.

e.6. Protierozní opatření

Chebská pánev a blízké okolí je řazena do oblastí s nižším než 25% rozsahem plochy postižené erozí. Ohrožení území půdní erozí je eliminováno formou plošného odvodnění pozemků provedeného v minulosti na většině zemědělských ploch. Výjimkou je území jižně od VN Skalka a v severním sousedství VN Jesenice, kde je eroze minimální.

Systém ÚSES přispívá k eliminaci eroze. Další protierozní opatření nejsou nutná.

e.7. Ochrana před povodněmi

Záplavová území Q₁₀₀ byla stanovena na Odry, Ohři, Břehnickém potoce a Slatinném potoce.

Soustava vodních děl (VD) Skalka a Jesenice plní mj. funkci protizáplavových opatření - účelem VD Jesenice je v součinnosti s VD Skalka snížení velkých vod na Ohři a částečná ochrana území pod hrází před povodněmi. Pro nízkou úroveň hladiny možného rozlivu v území na pravém břehu řeky Ohře v úseku od mostu Ašské ulice za

viadukt, a tím i malý rozsah předpokládaných škod způsobených záplavou, nejsou v současnosti navrhována technická opatření proti rozvodnění. ÚP žádá protipovodňová opatření v tomto území proto nenavrhuje.

Na dolním toku Ohře jsou přilehlé nivy na obou březích využívány jako rozlivové plochy. ÚP žádá protipovodňová opatření proto ani v tomto území nenavrhuje.

e.8. Rekreace

ÚP zabezpečuje předpoklady pro plnohodnotné využití území v bývalém hraničním pásmu, přizpůsobuje požadavky na rekreaci prvkům ÚSES. Formy a způsob rekreace dává do souladu s posláním přírodního parku Smrčiny, CHOPAV Chebská pánev, s posláním zvláště chráněných území a s plněním mimoprodukčních funkcí lesa v ochranných pásmech přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních stolních vod a lesa se zvýšenou zdravotně rekreační funkcí.

ÚP respektuje požadavek zelených pásů a zachování souvislých pásů nezastavěného území, dále zlepšování dostupnosti a prostupnosti území včetně podpory environmentálně šetrné dopravy, navrhuje plochu rekreačního příměstského lesa.

ÚP respektuje požadavky na cyklotrasy a turistické stezky.

Stavby určené pro agroturistiku ÚP připouští ve stávajících a navrhovaných plochách (VZ) a v plochách agroturistiky (RH2).

e.8.1. Rozhledny

Rozhledny je možno realizovat pouze v lokalitách jmenovitě určených územním plánem.

- 93 Zelená hora (televizní vysílač)
- 94 Bismarck
- 262 Nová rozhledna na Špitálském vrchu

e.8.2. Zahrádkové kolonie

- Z17 (RZ,PV) pod Klášterem
- Z116 (RZ) Jindřichov u vodní elektrárny
- Z117 (RZ) Maškov u Motokrosu – rozšíření zahrádkové osady
- Z118 (RZ) ulice K Maškovu – rozšíření zahrádkové osady

e.9. Dobývání a ochrana nerostných surovin, geologické údaje

Využití vyhrazených nerostů v prostoru DP není omezeno a předpokládá se jeho přednost před ÚSES.

Území pro těžbu:

- 301 DP Dolní dvory 7/1118 (štěrkopísky)
- 302 DP Dřenice 7/0567 (štěrkopísky)
- 303 DP Dřenice I. 7/1042 (štěrkopísky)
- 304 DP Háje 6/0187 (tavný čedič)
- 305 DP Háje I. 6/0190 (tavný čedič)
- 306 DP Háje II. 7/1088 (tavný čedič)
- 307 DP Háje III 6/0368 (tavný čedič)
- 308 DP Obilná I. 7/0985 (štěrkopísky)
- 309 DP Starý Hrozňatov 6/0340 (kameninové jíly)

- 310 ložisko Dřenice-západ D5259100 (šterkopisky)

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

f.1. Obecné podmínky

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

- podmínky pro využití
- podmínky prostorového uspořádání

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

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

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

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

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

Plochy SR, SR1 - plochy smíšené obytné – rekreační jsou z hlediska kvality obytného prostředí považovány za plochy bydlení.

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

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb v navazujícím řízení – pouze na základě jeho závazného stanoviska.

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

Územní plán z důvodu veřejného zájmu ochrany nezastavěného území vylučuje umísťování staveb pro zemědělství ve všech plochách nezastavěného území s částečnou výjimkou podmíněně přípustného využití u ploch NZ2 (plochy zemědělské – zastavitelné dle § 18 SZ) a ze všech ploch nezastavěného území vylučuje hygienická zařízení,

ekologická a informační centra, rozhledny, zahrádkové kolonie a obdobné stavby „zlepšující podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu“.

f.4. Obecné podmínky pro stanovení podmínek prostorového uspořádání

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

- Struktura zástavby
- Výška zástavby
- Koeficienty zastavěnosti a zeleně

f.5. Struktura zástavby

Výšková regulace je graficky znázorněna ve výkrese S1 SCHÉMA PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.

Pro účely tohoto územního plánu se stanovují tyto struktury zástavby:

H – historická

- pokud to územní podmínky a účel dovolují, musí zástavba odkazovat na historickou urbanistickou strukturu
- Při zástavbě proluk a dostavbě bloku, a to pouze jako obnova, resp. úprava historicky doložitelných zastavěných ploch a prostorů v původním rozsahu a objemech v souladu s Výnosem o prohlášení MPR, je nutno respektovat stávající strukturu zastavění a charakter staveb dané lokality.

U – uzavřená

- zástavba jasně definuje hranici uličního prostoru nebo veřejného prostranství
- stojí zpravidla na této hranici
- pokud to územní podmínky dovolují je po celé délce zpravidla souvisle zastavěná
- neustupuje ani nepředstupuje vůči sousedním budovám

O – otevřená

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

V – volná

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

X – není určena

- nejsou určeny požadavky na strukturu zástavby

S – struktura dle územní studie

- strukturu zástavby určí územní studie

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

V plochách PV – veřejná prostranství, ZV - veřejná prostranství – veřejná zeleň jsou stavby podmíněně přípustného využití možné, pouze pokud je stanovena struktura zástavby.

f.6. Výška zástavby

Výšková regulace je uvedena hodnotami ve výkrese S1 SCHÉMA PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.

V plochách ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená je výška staveb podmíněně přípustného využití (viz kap. f.21) 3m.

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

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

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

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

Podkroví nebo ustupující podlaží se nezapočítává do minimálního počtu podlaží.

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

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

f.6.1. Halové stavby

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

f.6.2. Příklad

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

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

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

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

f.6.3. Výjimky

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

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

Výšková regulace může být odlišná pouze na základě regulačního plánu.

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

Vestavba podlaží do stávající konstrukce střechy bez změny výšky hřebene nebo římsy se nepovažuje za navýšení počtu podlaží.

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

Pro účely tohoto územního plánu se stanovují tyto koeficienty zastavěnosti a minimální zeleně, které se vztahují ke stavebnímu pozemku nebo k bloku. Hranice bloků jsou vyznačeny ve výkrese S1 SCHÉMA PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.

Koeficient maximální zastavěnosti stavebního pozemku všemi budovami PB: %

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

Koeficient maximální zastavěnosti bloku všemi budovami BB: %

- udává jakou část bloku je možno zastavět budovami

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: %

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

Koeficient minimální zeleně v bloku BZ: %

- udává podíl zeleně v bloku, tedy jakou část bloku není možno jakkoliv zastavět (budovou, zpevněnou plochou, zatravněvací dlažbou apod.)

Pro některé vybrané plochy s rozdílným využitím (kapitoly f.12 až f.27) jsou stanoveny koeficienty maximální zastavěnosti stavebního pozemku všemi budovami - PB, případně koeficienty minimální zeleně stavebního pozemku - PZ. Tyto koeficienty se použijí tehdy, není-li ve výkrese S1 SCHÉMA PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ uvedena hodnota jiná, případně uveden požadavek na splnění dalšího koeficientu vztaženého k bloku – BB a BZ.

Maximální velikost budovy: m²

- udává maximální zastavěnou plochu jedné budovy

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

f.8. Charakter zástavby

Pro stanovení charakteru zástavby se definují tato obecná pravidla:

- při zástavbě proluk je zpravidla nutno respektovat charakter staveb dané lokality
- maximální sklon sedlové střechy v plochách (BV), (SV), (VZ), (SR), (RI): 45°
- v plochách (VZ),(RH2),(SV) je u halových staveb nepřipustná oblouková střecha
- nepřipustné je zoomorfni nebo antropomorfni řešení budov

f.9. Slovník pojmů definujících prostorové uspořádání

Stavební pozemek

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

Zastavěný stavební pozemek

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

Budova

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

Podkroví

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

Podkrovní podlaží

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

Prodejní plocha

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

Veřejné prostranství

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

Podzemní podlaží

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

f.10. slovník pojmů definujících účel využití ploch

Stavba pro bydlení

je bytový dům, bytový dům monofunkční, rodinný dům

Bytový dům

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

Bytový dům monofunkční

je bytový dům určený pouze pro bydlení

Rodinný dům

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

Byt

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

Služební byt

byt pro ubytování zaměstnanců, správce, majitele apod.

Zemědělská usedlost:

společná stavba rodinného domu a zemědělských staveb

Zemědělská stavba:

1. stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům s výjimkou staveb a zařízení pro včely a ryby,

2. doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavba pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavba pro skladování tekutých odpadů a stavba pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv,

3. stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby,

4. stavba pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.

Výroba a skladování:

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

Logistické centrum:

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

Výroba těžká

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

Rodinná rekreace:

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

Vzdělávání a výchova:

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

Sociální služby a péče o rodinu:

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

Zdravotní služby:

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

Kultura:

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

Veřejná správa:

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

Ochrana obyvatelstva:

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

Obchodní prodej:

prodejny a jiné obchodní prostory, velkoobchody, nákupní střediska, obchodní domy apod.

Tržnice:

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

Tělovýchova a sport:

hřiště, stadion, koupaliště, bazény, jízdárny, multifunkční haly a podobně

Branné a motoristické sporty:

motokrosová okruhy, střelnice, cvičiště a útulky psů a podobně

Ubytování:

hotely a motely, penziony, koleje, svobodárny, internáty a podobně

Kemp:

autokempy, kempy a skupiny chat, tábořiště apod.

Stravování:

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

Služby:

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

Věda a výzkum:

vývojová centra, laboratoře a podobně.

Administrativa:

kancelářské budovy a prostory, vedení podniků a podobně.

Malá architektura:

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

Zařízení pro informace a reklamu:

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

Stavba pro reklamu:

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

Poutač

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

Související dopravní a technická infrastruktura:

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

Parkovací dům:

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

ČSPH

čerpací stanice pohonných hmot

Dálniční odpočívka

odpočívka napojená na dálniční komunikaci

Nákladní doprava

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

Provozní objekty

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

Solární elektrárna

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

Větrná elektrárna

Zařízení na výrobu elektrické energie z energie větru.

Ohrazení

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

Oplocení

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

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

Plochy bydlení

- BH - bydlení - v bytových domech
- BI - bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské
- BV - bydlení - v rodinných domech – venkovské

Plochy rekreace

- RH - rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
- RH2 - rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci - agroturistika
- RZ - rekreace - zahrádkové osady
- RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru
- RX - rekreace – se specifickým využitím - branné a motoristické sporty
- SR - plochy smíšené obytné – rekreační
- SR1 - plochy smíšené obytné – rekreační

Plochy občanského vybavení

- OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- OK - občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá
- OX - občanské vybavení – se specifickým využitím – tržnice
- OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OS2 - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - venkovní
- OH - občanské vybavení – hřbitovy

Plochy veřejných prostranství

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

Plochy smíšené obytné

- SC - plochy smíšené obytné – v centrech měst
- SC2 - plochy smíšené obytné – v centrech sídel
- SC3 - plochy smíšené obytné – v centrech měst
- SM - plochy smíšené obytné – městské
- SV - plochy smíšené obytné – venkovské

Plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura – silniční
- DS2 – dopravní infrastruktura – silniční - ČSPH
- DS3 – dopravní infrastruktura – silniční – řadové a hromadné garáže
- DS4 – dopravní infrastruktura – silniční – dopravní terminály
- DX – dopravní infrastruktura – se specifickým využitím – parkovací domy
- DZ – dopravní infrastruktura – železniční
- DL - dopravní infrastruktura – letecká
- DL2 - dopravní infrastruktura – letecká nezastavitelná

Plochy technické infrastruktury

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

- TX - technická infrastruktura – se specifickým využitím – solární elektrárny
 - TX2 - technická infrastruktura – se specifickým využitím – větrné elektrárny
- Plochy výroby a skladování
- VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
 - VL - výroba a skladování – lehký průmysl
 - VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba
- Plochy smíšené výrobní
- VS – plochy smíšené výrobní
- Plochy zeleně
- ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená
 - ZO - zeleň – ochranná a izolační
- Plochy vodní a vodohospodářské
- W - plochy vodní a vodohospodářské
- Plochy zemědělské
- NZ – plochy zemědělské
 - NZ2 – plochy zemědělské – zastavitelné dle §18 SZ
- Plochy lesní
- NL – plochy lesní
- Plochy přírodní
- NP – plochy přírodní
- Plochy smíšené nezastavěného území
- NS – plochy smíšené nezastavěného území
- Plochy těžby nerostů
- NT – plochy těžby nerostů

f.12. Plochy bydlení

(podle §4 501/2006 Sb.)

BH - bydlení - v bytových domech

Hlavní využití: není specifikováno

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 1000 m²

BI - bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské

Hlavní využití: rodinný dům

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

Podmíněně přípustné využití:

- při maximálním počtu 3 bytů: bytový dům, monofunkční bytový dům
- vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, tělovýchova a sport, administrativa - za podmínky že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením

- obchodní prodej, ubytování, stravování, služby – pokud splňují předchozí podmínku a jsou zároveň umístěny v rodinném nebo bytovém domě, případně stavbě pro podnikatelskou činnost umístěné na pozemku RD

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 500 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 30%

BV - bydlení - v rodinných domech – venkovské

Hlavní využití: rodinný dům

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 500 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 40%

f.13. Plochy rekreace:

(podle §5 501/2006 Sb.)

RH - rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití: ubytování, kempy

Přípustné využití: stravování, ohrazení, oplocení, malá architektura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

RH2 - rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci - agroturistika

Hlavní využití: ubytování

Přípustné využití: stravování, ohrazení, oplocení, malá architektura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 1000 m²

RZ - rekreace - zahrádkové osady

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: malá architektura

Podmíněně přípustné využití:

- rodinná rekreace do 30m²
- provozní objekty (zpracování a prodej produktů – např. moštárna, klubovna, společné WC apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací
- související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 75%

RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: malá architektura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: není specifikováno

Podmíněně přípustné využití:

- malá architektura, ohrazení - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací
- související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

RX - rekreace – se specifickým využitím - branné a motoristické sporty

Hlavní využití: plochy pro branné a motoristické sporty

Přípustné využití: malá architektura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 500 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 90%

SR - plochy smíšené obytné – rekreační

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: malá architektura, ohrazení

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 150 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

SR1 - plochy smíšené obytné – rekreační

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: malá architektura, ohrazení

Podmíněně přípustné využití:

- rodinný dům do 250 m²
- rodinná rekreace do 150 m²
- obchodní prodej, ubytování, služby - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací a zároveň umístěny v rodinném domě, případně stavbě pro podnikatelskou činnost na pozemku RD
- související dopravní a technická infrastruktura - za podmínky že nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelná s rekreačními aktivitami
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 250 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

f.14. Plochy občanského vybavení

(podle §6 501/2006 Sb.)

OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití: vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva

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

Podmíněně přípustné využití:

- tělovýchova a sport - za podmínky že v bezprostředním okolí nejsou vymezeny plochy (OS)
- služby, obchodní prodej jako součást stavby hlavního využití
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 20%

OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 2000 m2

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 15%

OK - občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá

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

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

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej do 20 000 m2 prodejní plochy
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- stavba pro reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 20 000 m2

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 10%

OX - občanské vybavení – se specifickým využitím – tržnice

Hlavní využití: není specifikováno

Přípustné využití: služební byt, rodinný dům, sociální služby a péče o rodinu, kultura, ochrana obyvatelstva, tržnice, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby, malá architektura, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 2000 m2

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 15%

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití: tělovýchova a sport

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

Podmíněně přípustné využití:

- vzdělávání a výchova, zdravotní služby, kultura, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby - jako součást stavby hlavního využití
- služební byty – do poloviny podlahové plochy stavby hlavního využití
- ochrana obyvatelstva za podmínky že v bezprostředním okolí nejsou vymezeny plochy (OV)
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- stavba pro reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

OS2 - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - venkovní

Hlavní využití: tělovýchova a sport

Přípustné využití: malá architektura, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (šatny, WC apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- vzdělávání a výchova, zdravotní služby, kultura, obchodní prodej, stravování a služby - jako součást stavby hlavního využití
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 50%

OH - občanské vybavení – hřbitovy

Hlavní využití: hřbitovy

Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.15. Plochy veřejných prostranství

(podle §7 501/2006 Sb.)

PV – veřejná prostranství

Hlavní využití: veřejná prostranství

Přípustné využití: malá architektura, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky že jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství a pro plochu je stanovena struktura zástavby - kultura, stravování, provozní objekty (veřejná WC apod.)
- oplocení umožňující průhled
- stavba pro reklamu ve formě reklamního sloupu o rozvinuté ploše reklamy max 12 m² a horní hrany plochy určené pro reklamu 3,5m
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

ZV - veřejná prostranství – veřejná zeleň

Hlavní využití: veřejná zeleň

Přípustné využití: malá architektura, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (veřejná WC apod.) - za podmínky že jsou slučitelné s účelem veřejných prostranství a pro plochu je stanovena struktura zástavby
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.16. Plochy smíšené obytné

(podle §8 501/2006 Sb.)

SC - plochy smíšené obytné – v centrech měst

Hlavní využití: bytový dům, bytový dům monofunkční

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

SC2 - plochy smíšené obytné – v centrech sídel

Hlavní využití: rodinný dům

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 1000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 25%

SC3 - plochy smíšené obytné – v centrech měst

Hlavní využití: bytový dům, bytový dům monofunkční

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

Podmíněně přípustné využití:

- ubytování, stravování, služby, parkovací dům - za podmínky že nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- ochrana obyvatelstva – při splnění předchozí podmínky a za podmínky že v bezprostředním okolí nejsou vymezeny plochy (OV)
- obchodní prodej do 6000m² prodejní plochy na každé jedno podlaží budovy
- zařízení pro informace a reklamu - s podmínkami uvedenými v kap. f.10 a s podmínkou umístění na budově a do plochy 2 m²
- řadové garáže uvnitř vnitrobloku

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

SM - plochy smíšené obytné – městské

Hlavní využití: bytový dům, bytový dům monofunkční

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

SV - plochy smíšené obytné – venkovské

Hlavní využití: rodinný dům

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 1000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 25%

f.17. Plochy dopravní infrastruktury

(podle §9 501/2006 Sb.)

DS – dopravní infrastruktura – silniční

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

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

DS2 – dopravní infrastruktura – silniční - ČSPH

Hlavní využití: ČSPH (čerpací stanice pohonných hmot)

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

Podmíněně přípustné využití:

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

- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 2000 m²

DS3 – dopravní infrastruktura – silniční – řadové a hromadné garáže

Hlavní využití: řadové garáže

Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

DS4 – dopravní infrastruktura – silniční – dopravní terminály

Hlavní využití: autobusová nádraží, terminály

Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- stravování, služby - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím a jsou součástí stavby hlavního využití

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

DX – dopravní infrastruktura – se specifickým využitím – parkovací domy

Hlavní využití: parkovací dům

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

Podmíněně přípustné využití:

- za podmínky zajištění minimální požadované kapacity parkovacích a odstavných stání pro konkrétní plochu uvedené v kapitole D), s umožněním výhledové realizace optimální kapacity stání, nezahrnující případné další požadované kapacity vyvolané podmíněně přípustným využitím: vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby, věda a výzkum, administrativa

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 10 000 m²

DZ – dopravní infrastruktura – železniční

Hlavní využití: pozemky zařízení pro drážní dopravu

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

DL - dopravní infrastruktura – letecká

Hlavní využití: pozemky letišť

Přípustné využití: provozní objekty (hangáry, odbavovací haly, řídicí věže, opravny apod.), související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

DL2 - dopravní infrastruktura – letecká nezastavitelná

Hlavní využití: pozemky letišť

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím a nelze je přednostně umístit v ploše (DL)
- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- oplocení umožňující průhled

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.18. Plochy technické infrastruktury

(podle §10 501/2006 Sb.)

TI - technická infrastruktura – inženýrské sítě

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

Přípustné využití: malá architektura, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady - za podmínky že v bezprostředním okolí nejsou vymezeny plochy (TO)
- výroba, služby - jako součást stavby hlavního využití
- oplocení umožňující průhled
- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

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

Hlavní využití: stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 5000 m²

TX - technická infrastruktura – se specifickým využitím – solární elektrárny

Hlavní využití: solární elektrárna

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

TX2 - technická infrastruktura – se specifickým využitím – větrné elektrárny

Hlavní využití: větrná elektrárna

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.19. Plochy výroby a skladování

(podle §11 501/2006 Sb.)

VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití: výroba a skladování

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

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej do 2000 m² prodejní plochy bez započtení venkovních prodejních ploch
- služební byt, vzdělávání a výchova, ubytování, stravování, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- rodinný dům – pouze stávající včetně změny dokončené stavby
- solární elektrárna: do 20% stavebního pozemku
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 5000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 10%

VL - výroba a skladování - lehký průmysl

Hlavní využití: výroba a skladování

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

Podmíněně přípustné využití:

- do prodejní plochy 2000 m²: obchodní prodej
- vzdělávání a výchova, ubytování, služby, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- solární elektrárna: do 20% stavebního pozemku
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 10000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 10% s použitím dřevin

VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba

Hlavní využití: zemědělská usedlost, zemědělská stavba

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 10000 m²

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: 10%

f.20. Plochy smíšené výrobní

(podle §12 501/2006 Sb.)

VS – plochy smíšené výrobní

Hlavní využití: výroba a skladování

Přípustné využití: logistické centrum, ochrana obyvatelstva, věda a výzkum, administrativa, nákladní doprava, ohrazení, oplocení, ČSPH, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- do prodejní plochy 20000 m²: obchodní prodej
- vzdělávání a výchova, ubytování, stravování, služby, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- stavba pro reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- zařízení pro informace a reklamu s podmínkami uvedenými v kap. f.10
- solární elektrárna: do 20% stavebního pozemku
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ:

- 10% s použitím dřevin - při velikosti budovy do 40 000 m², nebo
- 10% s použitím dřevin a zároveň vegetační střecha na min. 1/2 plochy střechy budovy - při velikosti budovy nad 40 000 m², nebo
- 15% s použitím dřevin - při velikosti budovy nad 40 000 m².

f.21. Plochy zeleně

(podle §3 odst.4 501/2006 Sb.)

ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená

Hlavní využití: zeleň soukromá a vyhrazená

Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

ZO - zeleň – ochranná a izolační

Hlavní využití: zeleň – ochranná a izolační

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.22. Plochy vodní a vodohospodářské

(podle §13 501/2006 Sb.)

W - plochy vodní a vodohospodářské

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

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.23. Plochy zemědělské

(podle §14 501/2006 Sb.)

NZ – plochy zemědělské

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití: ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití: není specifikováno

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

NZ2 – plochy zemědělské – zastavitelné dle §18 SZ

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití: ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.24. Plochy lesní

(podle §15 501/2006 Sb.)

NL – plochy lesní

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.25. Plochy přírodní

(podle §16 501/2006 Sb.)

NP – plochy přírodní

Hlavní využití: pozemky biocenter

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

f.26. Plochy smíšené nezastavěného území

(podle §17 501/2006 Sb.)

NS – plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití: pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

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

Podmíněně přípustné využití: není specifikováno

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

f.27. Plochy těžby nerostů

(podle §18 501/2006 Sb.)

NT – plochy těžby nerostů

Hlavní využití: pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven

Přípustné využití: pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací, ohrazení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby a opatření:

- VD22 (PV) Cetnov - jih
- VD34c (PV) přestavba bývalé roty PS

Doprava silniční

- VD175 (DS) přeložka silnice I/21 v prostoru Jesenice (VPS dle ZÚR D07)

- VD176 (DS) rozšíření silnice I/21 v úseku D6 – Františkovy Lázně (VPS dle ZÚR D08)
- VD178 (DS) spojení Vrbenského a Pelhřimovské přes Želvu
- VD180 (DS) dostavba úseku dálnice II. třídy D6 na čtyřpruhové uspořádání severozápadně od města Cheb (VPS dle ZÚR D77)
- VD183c, VD183d (DS) přeložka silnice II/214 - jihovýchodní obchvat Chebu - prodloužení na silnici II/181 (VPS dle ZÚR D14)
- VD184 Úprava a výhybny silnice do Pelhřimova
- VD185 Rozšíření, úprava trasy komunikace Maškov - Dřenice
- VD186 (DS) Komunikace Dřenice ke staré silnici I/6 a parkoviště
- VD187 Rozšíření, úprava trasy komunikace Podhrad - Všeboř
- VD188 Rozšíření, úprava trasy komunikace Klest - Komorní dvůr
- VD189 (DS) Přeložka a rozšíření trasy komunikace Háje – Polní
- VD193 (DS) Červený most přes zhlaví nádraží, včetně úpravy přístupových komunikací
- VD194 Úprava a výhybny komunikace Cetnov - Klest
- VD195 Úprava a výhybny silnice Sv.Kříž - Slapany - lom Hrozňatov
- VD196 Úprava a výhybny silnice Loreta - N. Hrozňatov
- VD197 Podhrad – rozšíření Všebořské ulice
- VD198 Rozšíření, úprava trasy komunikace Háje-Podhrad
- VD202 (DS) Most Truhlářská – včetně úpravy přístupových komunikací
- VD225 (DS) prodloužení komunikace Podhradská na letiště
- VD227 (DS) Komunikace propojovací Pobřežní – Ašská
- VD241 (DS) Komorní ulice - napojení na Ašskou
- VD242 (PV) propojení ulic Komorní a Na Vyhliďce přes území bývalých kasáren
- VD243 (DS) Evropská, Ašská, Pražská - úprava křižovatky
- VD244 (PV) Dragounská ul. protažení komunikace do Hájů
- VD337 (DS) zkapacitnění křižovatky

Cyklotrasy

- VD203 Cyklotrasa Cheb – Dřenice (lávka nádraží – letiště / Vrázova – H. Dvory – Dřenice)
- VD204 Cyklotrasa Cheb - Fr. Lázně – podél Slatinného potoka do Jindřichova
- VD207 Cyklotrasa Cheb – Františkovy Lázně (přes Střížov)
- VD208 Cyklotrasa Cheb – Skalka (ul V lipách - Chebská hlídka - Skalka – přívoz nebo Fr. Lázně)
- VD209 Cyklotrasa Cheb - Pomezí (síd. Skalka, Myslivna, Podhoří, Tůně podél severní strany silnice II/606, včetně odbočky k přívozu Skalka)
- VD210 Turistická stezka – (Podhoří –Sv. Anna - Zelená hora)
- VD211 Cyklotrasa Háje - Podhrad (podél vlečky na letiště v Podhradě)
- VD212 Cyklotrasa Podhrad - autokemp Dřenice (podél levého břehu nádrže, s odbočkou do Malé Všeboře)
- VD213 Cyklotrasa Dřenice – hráz přehrady (podél levého břehu nádrže)
- VD214 Pátevní cyklotrasa Ohře (Cheb - Karlovy Vary)
- VD257 Cyklotrasa Bříza – Cetnov – Skalka (podél břehu)
- VD259 Cyklotrasa Cheb - Pomezí (podél břehu)
- VD260 Cyklotrasa Podhrad – Velká Všeboř

Doprava železniční

- VD219 (DZ) Rozšíření tělesa dráhy - Želva (2 kolej do Schirndingu)
- VD220 propojení železničních tratí č.170 Plzeň-Cheb a Cheb-Schirnding v jižní části města Cheb (VPS dle ZÚR D100)
- VD221 Zatunelování trati Cheb – Schirnding
- VD222 (DZ) Železniční zastávka - ul. K Hájům

- VD223 (DZ) Rozšíření tělesa dráhy – Zátíší (2 kolej do Schirndingu)
- VD224 (DZ) Rozšíření tělesa dráhy – Podhoří (2 kolej do Schirndingu)

Doprava v klidu

- VD215 (DX) Parkoviště a parkovací dům (Pivovarská, Májová, Evropská, Norma)
- VD216 (DX) Parkoviště a parkovací dům u nádraží
- VD218 (DX) Parkoviště a parkovací dům (Břehnická u VŠ)
- VD229 (DX) zástavba a parkovací dům Havlíčkova (bývalé zahradnictví)

Vodní hospodářství: stoky kanalizace

- VT503 stoka splaškové tlakové kanalizace Horní Dvory-Dřenice-Kemp Karel
- VT504 stoka splaškové kanalizace Cheb ul. K Hájům-ul. Blanická
- VT505 stoka splaškové tlakové kanalizace Háje ul. Jesenická – ul. Domažlická
- VT506 stoka splaškové tlakové kanalizace Cheb - Svatý Kříž
- VT507 stoka splaškové tlakové kanalizace Cheb Želva – ul. Pelhřimovská
- VT512 stoka splaškové tlakové kanalizace Cheb ul. Komorní – Skalka – Cetnov1-Cetnov2 – Bříza
- VT515 stoka splaškové tlakové kanalizace PČS Hroznatov-PČS Podhrad
- VT517 rekonstrukce hlavní stoky jednotné kanalizace „A“ Cheb ul. Nad Řekou
- VT518 stoka splaškové kanalizace CHETES ul. Pelhřimovská – Cheb ul. 17. Listopadu
- VT519 stoka splaškové kanalizace Cheb Svatý kříž – ul. Pelhřimovská
- VT541 stoka splaškové tlakové kanalizace Střížov – Fr. Lázně

Vodní hospodářství: vodovodní řady pitné vody

- VT520 Cetnov – Bříza
- VT521 Cheb ul. Komorní – Dolnická (Zlatá louka)
- VT523 Horní Dvory – Dřenice
- VT524 Cheb ul. Pelhřimovská – K Hájům
- VT525 Cheb ul. Pelhřimovská – Svatý Kříž
- VT527 Svatý Kříž – Cheb ul. Slapanská
- VT528 Horní Dvory – Letiště
- VT529 Dřenice – Kemp Karel
- VT544 VDJ Anna – Horní Pelhřimov

Energetika: plynovody

- VT530 plynovod středotlaký (STL) Cheb ul. Pelhřimovská - Želva
- VT531 plynovod středotlaký (STL) Cheb ul. K Hájům -Svatý Kříž

Energetika: elektro

- VT554 Přeložka vedení VN Háje
- VT556 CT1 vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov (VPS dle ZÚR E12)

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- VU40/5 biokoridor NRBK40/5
- VU40/7 biokoridor NRBK40/7
- VU40/8 biokoridor NRBK40/8
- VU996/5 biokoridor RBK996/5
- VU1 biocentrum LBC3
- VU2 biocentrum LBC8
- VU5 biocentrum LBC15
- VU8 biokoridor LBK1

- VU9 biokoridor LBK2
- VU11 biokoridor LBK4
- VU12 biokoridor LBK5
- VU13 biokoridor LBK6
- VU14 biokoridor LBK7
- VU15 biokoridor LBK8
- VU16 biokoridor LBK9
- VU17 biokoridor LBK12
- VU19 biokoridor LBK14
- VU20 biokoridor LBK16
- VU23 biokoridor LBK20
- VU24 biokoridor LBK23
- VU28 biokoridor LBK28
- VU29 biokoridor LBK29
- VU31 biokoridor LBK35
- VU33 biokoridor LBK42
- VU34 biokoridor LBK43
- VU35 biocentrum LBC33
- VU36 biokoridor LBK46
- VU37 biokoridor LBK45
- VU38 biocentrum LBC44
- VU39 biokoridor LBK44
- VU41 biocentrum LBC41
- VU42 biocentrum LBC38

kód na první pozici:

V s možností vyvlastnění dle §170

kód na druhé pozici:

D dopravní infrastruktura

T technická infrastruktura

U založení prvků územního systému ekologické stability

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

- PO78 (OS) sportovní centrum
ppč 1953, 1871/1, kú Cheb
ve prospěch Města Cheb
- PV322 (PV) nábreží
stpč 3768, 3769, 3778, 3779, 3787, 3788, 3789, 4000, 4011, 4022, 4032, 4033, 4040, 4041, 4048, 4056, 4057, 4065, 4066, 4075, 4083, 4093, 4548, 4549, 4550, 4551, 4552, 4553, 4554, 4555, 4556, 4557, 4558, 4559, 4560, 4561, 4563, 4564, 4565, 4566, 4567, 4569, 4570, 4571, 4572, 5087, 5088, 5697, 5698, 5699, 5701, 5728, 5793, kú Cheb
ve prospěch Města Cheb

kód na první pozici:

P s možností uplatnění předkupního práva dle §101

kód na druhé pozici:

O občanské vybavení

V veřejná prostranství

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

Kompenzační opatření nejsou vyžadována.

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

Územní plán Cheb vymezuje tyto plochy pro územní rezervy se stanovením možného budoucího využití:

- R12b (BI) Zlatá louka u Dolnice
- R12c (ZV) pás zeleně u Zlaté louky
- R15a (BI,PV,DS) Háje
- R24 (BI) Komorní Dvůr
- R39a (RI) Podhoří
- R154 (VS) průmyslová zóna Dolní Dvory
- R156 (VS) Hradiště, za měnírnou el.
- R262 (VS) Průmyslový Park Cheb II

Stanovení možného budoucího využití je uvedeno označením v závorce shodným s označením ploch s rozdílným způsobem využití.

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

- Z1b,Z1c,Z1d (SC) Příhradí (ulice Dobrovského, Trčky z Lípy E. Krásnohorské, Mlýnská, Hradní, Pod věží)
- P9a,P9b,P9c (SM,PV) Mírový sad (Osvobození, Dragounská, žel. trať)
- Z15b (SM) Háje - podél silnice na Sv. Kříž
- Z13 (BI,PV) Želva (plocha pod vodojemem nad hřištěm Želva)
- Z13b (BI) Želva
- Z19 (BH) Skalka - dostavba sídliště směrem k Myslivně
- Z55 (OM) Skalka u Klášterního dvora
- P67(SM) areál bývalého kláštera a Policie v ul. 17. listopadu
- Z69 (SC) ul. Školní, Šlikova, Sv. Čecha a Komenského
- Z70 (SC) Školní - přestavba části bloku
- Z78 (OS) sportovní centrum
- Z88 (PV) Kasární náměstí
- Z89 (SC) dostavba území mezi Kostelním a Kasárním nám.
- Z216 (DX) Parkoviště a parkovací dům u nádraží
- Z217 (SC) Prior (blok 26.dubna, Šlikova, Obrněné brigády, Prior)
- Z262 (VS,VL) Průmyslový park Cheb II, K262c (ZO) ochranná zeleň PP II, K262d (ZO) ochranná zeleň PP II s následujícími podmínkami:
 - prověřit podrobnější technické řešení napojení na dopravní infrastrukturu
 - prověřit podrobnější technické řešení napojení na technickou infrastrukturu (voda, splašková kanalizace atd.)

- prověří zpřesnění polohy energetického zařízení 555 rozvodna pro PP II a zejména trasy jejího napojení na stávající trasy VN vedení
 - prověří koncepci hospodaření s dešťovými vodami, přičemž bude vycházet z hydrologického modelu a změnou ÚP stanovených specifických podmínek plochy
 - prověří dostatečnost a funkčnost ploch ochranné a izolační zeleně K262c a K262d v kombinaci s technickými prvky z hlediska evapotranspirace a nového hydrologického režimu, v případě odůvodněné potřeby vymezí další plochy zeleně v ploše Z262
 - navrhne složení ochranné a izolační zeleně, tj. dostatečně vysoké dřeviny, zastoupení všech pater, podpora ekotonálního charakteru zeleně
 - zohlední funkce zeleně: dopravně technickou, biotechnickou, hygienickou, mikroklimatickou, biologicko-ekologickou a krajinářsko-estetickou
 - vytypuje část plochy vhodnou pro využití maximální povolené výšky, s ohledem na tento výstup pak prověří konkrétní skladbu dřevin a jejich kompoziční vztah s prostorovým řešením areálu a jeho výrobních objektů
 - stanoví podmínky pro regulaci osvětlení s cílem, aby se zabránilo světelnému znečištění nad nutnou míru
- Z339 (BI) Podhrad - bydlení
 - P343 (SC) Americká - u bývalé vodárny s následující podmínkou:
 - navrhnout prostorové uspořádání využití plochy tak, aby do záplavového území, které zasahuje do plochy P343, nebyly umísťovány žádné stavby a nebyl navyšován terén nad stávající niveletu

Pro územní studii je stanovena lhůta 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, kterou je konkrétní podmínka územní studie stanovena.

L) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKÝ NEBO URBANISTICKÝ VÝZNAMNÝCH STAVEB

- plochy Z38a(RH2), Z38c(OM), Z120(SV)

M) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- pro plochu Z262 se stanovuje povinnost vybudovat novou přístupovou komunikaci do pískovny Dřenice před zahájením jakýchkoliv prací v ploše, resp. před zrušením stávající přístupové komunikace
- v plochách Z262 a Z165 bude ochranná a izolační zeleň budována nejpozději současně s hlavní stavbou jako její nedílná součást

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

n.1. Návrh

Textová část: 54 stran

Výkresová část:

- | | | |
|------|--|--------------|
| ▪ P1 | základní členění území | m 1 : 10 000 |
| ▪ P2 | hlavní výkres | m 1 : 10 000 |
| ▪ P3 | veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | m 1 : 10 000 |
| ▪ P4 | technická infrastruktura | m 1 : 10 000 |
| ▪ S1 | schéma prostorového uspořádání | m 1 : 10 000 |

n.2. Odůvodnění

Výkresová část:

- 01 koordinační výkres m 1 : 10 000