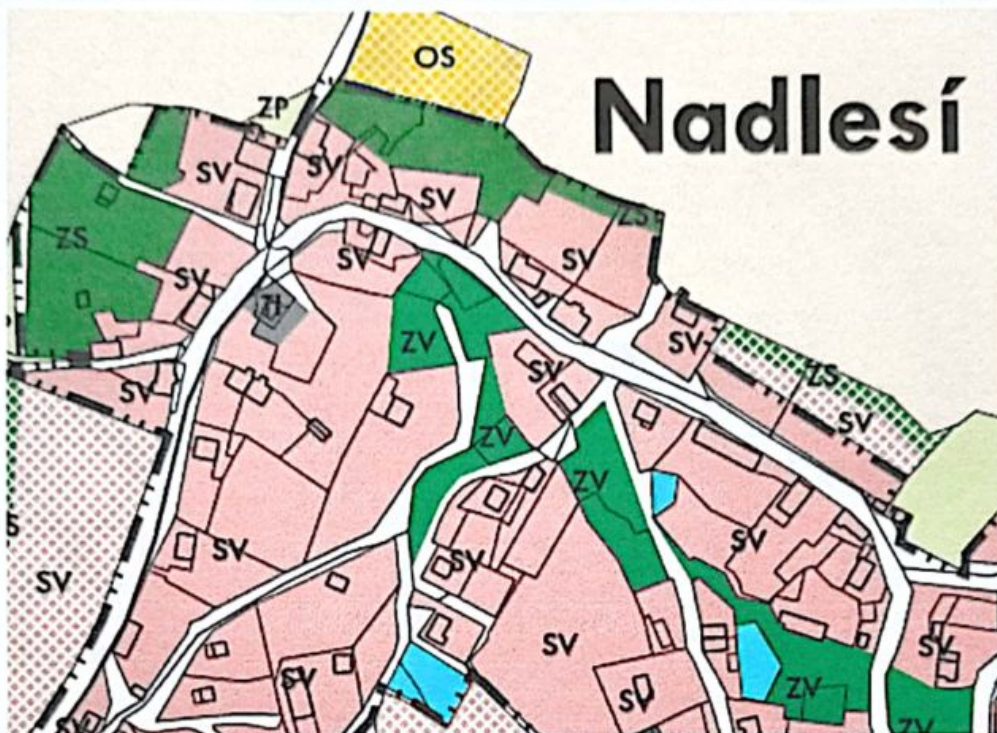


# ÚZEMNÍ PLÁN LOKET

## KOPIE ČÁSTI HLAVNÍHO VÝKRESU



SV smíšené obytné – venkovské	
<p>Plochy pro smíšené využití venkovského charakteru, pro bydlení s vyšším podílem veřejnou nebo komerční vybavenosti a nevýrobními službami.</p>	
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky rodinné domy možným částečným nebytovým využitím.</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>občanské vybavení, obchod, služby, administrativa</li> <li>zemědělské usedlosti, nevýrobní služby</li> <li>rekreační domky</li> <li>doprovodné stavby dle 6.1.A</li> <li>doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství.</li> <li>povinný 30% podíl ploch pro obytné funkce v celé posuzované funkční ploše SV</li> <li>dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení</li> <li>max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dvojdomy, trojdomy a řadovou zástavbu umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování územní studie nebo regulačního plánu</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trojdomy, řadová zástavba, bungalovy</li> <li>chaty</li> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stávající i nová zástavba budou podporovat charakter venkovského prostředí, u staveb hlavních nejsou přípustné ploché střechy nebo střechy s ustupujícím podlažím hlavních objektů povinně sklonité střechy podporující charakter (tedy většinu zástavby) v navazujících částech dané obce, a sice nad min. půdorysem části v rozsahu 60 m<sup>2</sup></li> <li>pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového mohou být pouze doplňkem stavby hlavní</li> </ul> <p>Plochy a stavby v území MPR a v OK MPR a také v CHKO musí splňovat specifické podmínky – viz spec. karta využití.</p> <p>Plochy a stavby v území PRP 2 musí splňovat specifické podmínky – viz spec. karta využití PRP.</p>
<p><b>MAX. VÝŠKA</b></p> <p><b>2 + P</b></p> <p><b>nebo 10m</b></p>	<p><b>MIN. % ZELENĚ</b></p> <p><b>35</b></p>

## CHKO

- Přípustnost využití dle §18 odst. 5,6 zákona č.183/2006 Sb a ostatní podmínky pro specifická území

**HLAVNÍ VYUŽITÍ:** Dle využití ploch RZV, pokud není dále omezeno

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** Dle využití ploch RZV, pokud není dále omezeno

### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- Rozhledny a vyhlídky za podmínek lokalizace pouze na plochách vymezených v hlavním výkresu a v max. rozsahu do 200m<sup>2</sup> záboru
- Nadzemní vedení VVN a ZVN jen v souladu se ZÚR KK
- Vycházkové okružní cesty okolo města s vyhlídkami - část v CHKO i NATURA – podmínkou trasování nových úseků pěších cest v území je, že budou nebezpečné a budou procházet liniemi mimo evidovaná hnízdiště ptáků, resp. že budou trasovány v souladu s požadavky orgánů ochrany přírody.
- Ostatní pěší, turistické a cyklistické trasy ostatní jsou podmíněny trasováním po stávajících účelových cestách a vždy v souladu s požadavky orgánů ochrany přírody.
- Parkování návštěvníků jen na plochách vymezených pro dopravu a parkování.

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- pozemní vedení rozvodu tepla a plynu, produktvodů
- veškerá těžba nerostných surovin
- objemné stavby – např. zemědělské areály a farmy - nad rozsah 2000m<sup>2</sup> s výjimkou plochy VL při ulici Tovární
- výškové stavby technologické všeho druhu
- protihlukové stěny, fotovoltaické parky a větrné elektrárny
- autokempy, cyklostezky
- motoristické sporty vč. motokrosu
- v plochách SV vyloučena možnost umístění řadových domů
- bude v plochách ZV vyloučeno parkování na terénu v době sezónních kulturních a sportovních akcí
- pro plochy ZP a NL umístění takových technických opatření a staveb v nezastavěném území (dle §18, odst. 5 SZ), které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisejí.
- bude v plochách ZP vyloučeno plošné umístění záměrů staveb, zařízení a jiných opatření podle §18, odst.5 SZ, vyjma staveb, zařízení a jiných opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- nebude umožněno v plochách NL umístění hygienických zařízení, ekologických a informačních center
- nebude možné využití pozemků v plochách ZP jako orná půda

### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Případné zemědělské, lesnické stavby a stavby pro cestovní ruch budou do max. rozsahu zastavěné plochy jedné stavby 200 m<sup>2</sup> a dále pouze mimo I. zónu CHKO, biocentra ÚSES, MZCHLÚ, EVL a cenné biotopy.

Zákaz vedení nových a ve skutečnosti neexistujících cest přes lokální biocentra.

Ve II.zóně CHKO je ze zákona (§26, odst.3, písm.a) zákona o ochraně přírody a krajiny) zákaz hospodařit na pozemcích mimo zastavěné území způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevrátne poškozovat půdní povrch, používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu.

Všechny záměry stavebního charakteru podléhají rozhodnutí o výjimce ze zákazů dle § 26 a souhlasu dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny (krajinný ráz).

- Umísťování fotovoltaických kolektorů pouze na stavby
- Vyloučeny stavby vybočující nad měřítko obytných objektů na území sídla v dané lokalitě
- Stavby budou přizpůsobeny charakteru okolní zástavby
- Max. podlažnost u všech využití: 2 + P s výjimkou limitu max. podlažnosti u ploch SC, SM, VL a VD, kde platí max. podlažnost dle karet PRZV  
Min. podlažnost u všech využití u staveb hlavních: 1+ Pu využití SM také 1+U,řádání na kartě CHKO
- Charakter střech pouze dle převažujícího typu a charakteru zastřešení současné okolní zástavby, u staveb hlavních nejsou přípustné ploché střechy nebo střechy s ustupujícím podlažím

Rekreační areál České pošty má stanoveny specifické regulativy rozhodnutím MŽP pro správu CHKO Slavkovský les č.j. 520/25/02 ze dne 19.3.2007 – tyto je nutno respektovat

Veškeré stavební zásahy do uvedených ploch, které mohou ovlivnit charakter prostředí, zejména z pohledů z vymezených vyhlídkových míst je nutno vyhodnotit z pohledu krajinného rázu.

CHKO obsahuje i MPR a části OK MPR, tzn. že je potřebné veškeré záměry poměřovat současně i podmínkami v plochách MPR a OK MPR – viz samostatná karta.

## A. ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách „podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití“ – viz 6.2.

**Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání jsou vztaženy:**

- a) na celou funkční plochu. Požaduje se však od počátku vyžadovat dodržení regulativu též u každého z pozemků staveb (mimo výjimečné, přesvědčivě zdůvodnitelné případy). V ploše by nikdy nemělo dojít ke stavu, kdy počáteční investoři vyčerpají veškeré možnosti dané regulativy na úkor investorů následných.
- b) a zároveň ke stavebnímu pozemku, a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, které s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

**Regulativy je nutno respektovat nejen při umísťování nových staveb, ale i při umísťování nástaveb a přístaveb.**

1. **Nepřímá regulace objemů staveb je navržena prostřednictvím součinnosti těchto prvků regulace:**
  - a) min. % podílu zeleně na pozemku (zbytek je max. zastavěná plocha pozemku včetně všech zpevněných ploch a doprovodných staveb)
  - b) max. výšky objektů
  - c) max. zastavěnou nebo užitkovou plochou jednotlivých objektů (bez doprovodných staveb) nebo součtu zastavěných ploch všech těchto objektů na příslušné parcele - jen u vybraných využití (např. OM).

**Tolerují se:**

a) jednotlivé případy stávajících staveb nebo stavebních proluk, jež jsou v dané ploše v ÚP stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu nesplňují nebo přesahují některý ze stanovených regulativů pro funkční plochu (např. min. výměra parcely, sklon a charakter střechy, max. zastavěná plocha či min. %zeleně).

U staveb, které přesahují stanovené plošné regulativy nelze předpokládat další plošný rozvoj, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy do naplnění např. výškové regulace - konkrétní odůvodněné případy zváží stavební úřad. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu.

U stávajících staveb, které překračují rámec navrženého funkčního využití ploch (tedy konverzních ploch) je možné stavby dále provozovat, nesmí však nevhodnou funkci v území dále fixovat a rozšiřovat.

- u konverze výrobních areálů lze aplikovat klauzuli o možném celkovém až 5 % max. objemovém nárůstu objektů oproti stávajícímu stavu. Toto se však nevztahuje na výrobní prostory a platnost nemožnosti změny technologie,

b) podmíněně přípustné funkce, jejichž umístění je možné pouze tehdy, jestliže tato funkce svým rozsahem (kapacitou, objemem nebo množstevním podílem) nemůže zastínit či utlumit využití hlavní a přípustné.

c) z regulativů územního plánu není možné povolovat výjimky, stavební zákon předpokládá pouze „změny územního plánu“. Tolerovat lze pouze tyto odchylky:

- u plošných regulativů (hranice funkčních ploch) odchylka max. do 2m a to pouze v případech, že tato úprava je mezi zastavitelnými plochami navzájem, nikoli však ve vztahu k plochám jakékoli zeleně, vody nebo komunikací dle ÚP
- u výškových regulativů (výška v m) odchylka max. do 0,3 m.
- u stávajících staveb (viz bod 2)

2. regulace přesnější: v případech, kdy je v části území vydán regulační plán, řídí se stavební úřad podrobnější prostorovou regulací, stanovenou v regulačním plánu.

3. regulativy pro parkování: V jednotlivých typech funkčních ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu přímo související s příslušnou funkcí. Obecná parkoviště se umísťují v ploše DS, DSX a DZ. Návštěvnícká parkoviště sloužící návštěvě centra města i jeho okolí jsou zahrnuta především pod DSX.

**Parkování** – stavby musí být vybaveny zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídající velikosti, funkci a umístění stavby, řešeným přednostně jako součást stavby anebo umístěným na pozemku stavby. Požadavky dopravy v klidu je při narůstajících kapacitách staveb

nutno řešit zřízením nových stání na pozemku stavby, nikoli vyhrazením nebo pronájmem stání existujících. Stání pro návštěvníky musí být veřejně přístupná.

## B. OBECNÉ PODMÍNKY PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách „podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití“ – viz 6.2.

- Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s příslušným orgánem Státní správy lesa (SSL).
- Všechny nové zdroje osvětlení v plochách s rozdílným způsobem využití nesmí přispívat ke zvětšování světelného znečištění prostředí.
- Všechny případné střety s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů musí být vyhodnoceny stanoviskem příslušného orgánu ochrany přírody.
- Kontrola invazivních druhů rostlin, zejména neofytů (Reynoutriasp., Solidago sp., Impatiens glandulifera, Helianthus tuberosus a dalších) na narušených a rekultivovaných plochách . Tyto plochy musí být min. 1x ročně kontrolovány až do stabilizace poměrů. Zejména u rozvojových ploch N 02, N 03, L 23, L 24, L 25, L 35 a M 01) a v celém dotčeném území.
- Všechny plochy v neaktivní zóně Q<sub>100</sub> musí při posuzování záměrů být podmíněny odstraněním rizik (stanoviskem orgánu ŽP), v aktivní zóně se nové objekty a zastavitelné plochy vylučují.
- Podmínky pro využití ploch v ochranném pásmu hřbitova 100m:
  - ochranné pásmo má především pietní charakter
  - vylučují se stavby a provozy, které by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a obráceně se vylučují i stavby, které by mohly být narušeny provozem veřejného pohřebiště
- Podmínkou pro umístování nových fotovoltaických panelů je jejich umístění na střeších objektů. V MPR a v optickém kontaktu OK MPR nepřípustné.
- Všechny záměry musí být z důvodů archeologického naleziště posouzeny příslušným orgánem památkové péče
- Všechny záměry v území CHOPAV musí být posouzeny příslušným vodohospodářským orgánem.
- Všechny záměry v NATURA 2000 musí splňovat zásady a postupy vylučující případné vlivy na území soustavy.
- Všechny záměry na pozemcích s výskytem ekologických zátěží musí být podmíněny jejich přednostní likvidací či sanací.
- Nadlimitní hlukové zátěže z dopravy vůči připravovaným obytným stavbám nebudou řešeny ze strany správců dopravních linií.
- Limitující podmínky pro využití ploch s rozdílným zp. využití v území s rizikem potenciálního znečištění vodního zdroje budou v souladu s lázeňským zákonem a zvláštními právními předpisy
- V nezastavěném území lze realizovat stavby jen za následujících podmínek:

V následujících plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst. 5 stavebního zákona:

  - Pro plochy W: vyloučena hygienická, ekologická a informační centra, stavby pro zemědělství uvedené v příloze č.1 zák. 100/2001Sb.
  - Pro plochy NZ a NX : vyloučena ekologická a informační centra
  - Pro plochy NL, ZP: vyloučeny stavby pro zemědělství
  - V CHKO jsou podmínky pro plochy nezastavěného území specifikovány dále ještě v kartě kap. 6.3