



# I. TEXTOVÁ ČÁST

## **Původní územní plán:**

Název: Územní plán Valy  
Obec: Obec Valy, IČ: 00572781  
Určený zastupitel: Quido Vlk, starosta obce  
Obecní úřad: OÚ Valy, V Lukách 21, 35301 Mariánské Lázně  
Pořizovatel: MÚ Mariánské Lázně, stavební a územně plánovací úřad  
Ruská 155, Mariánské Lázně 353 01  
Hlavní projektant: autorizovaný architekt  
Ing. arch. Alexandra Kasková  
projekční kancelář, Sokolovská 54, 360 05 Karlovy Vary  
IČ: 1669 8665  
Číslo autorizace ČKA: 00767  
Datum: říjen 2015

## **Změna č. 1 územního plánu:**

Název: Změna č. 1 územního plánu Valy  
Obec: Obec Valy, IČ: 00572781  
Určený zastupitel: Quido Vlk, starosta obce  
Obecní úřad: OÚ Valy, V Lukách 21, 35301 Mariánské Lázně  
Pořizovatel: Obecní úřad Valy, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona  
Hlavní projektant: autorizovaný architekt  
Ing. arch. Radek Boček  
ATELIÉR BOČEK, s.r.o., Na Rozmezí 209, 397 01 Písek  
IČ: 07328222  
Číslo autorizace ČKA: 03 094  
Datum: listopad 2021

## **Změna č. 2 územního plánu:**

Název: Změna č. 2 územního plánu Valy  
Obec: Obec Valy, IČ: 00572781  
Určený zastupitel: Andrea Kakašová, starostka obce  
Obecní úřad: OÚ Valy, V Lukách 21, 35301 Mariánské Lázně  
Pořizovatel: Obecní úřad Valy, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona  
Hlavní projektant: ATELIÉR BOČEK, s.r.o., Na Rozmezí 209, 397 01 Písek  
IČ: 07328222 / DIČ: CZ07328222  
Ing. arch. Radek Boček  
Číslo autorizace ČKA: 03 094  
Datum: březen 2024

## Obsah dokumentace:

a) Vymezení zastavěného území .....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování.....	10
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	12
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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	17
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.....	31
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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	32
ch) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	34
i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	34
j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	35
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.....	35
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	35
m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	35
n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	35
o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	35

Změny vyvolané změnou č. 2 ÚP Valy jsou vyznačeny žlutým podbarvením textu.

## **a) Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území Valy (dále jen ZÚ) je vymezena ke dni 15.11. 2009 Tato hranice ZÚ je zakreslena na všech výkresech grafické části Územního plánu Valy (dále jen ÚP) kromě v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1: 5 000 a na všech výkresech grafické části odůvodnění ÚP kromě výkresu č. 2 Širší vztahy, M 1: 50.000. **Vymezení zastavěného území se změnou č. 2 aktualizuje ke dni 5.11.2025.**

## **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

- Urbanistická koncepce území obce Valy se nemění.
- Obec Valy se bude rozvíjet lineárně v úzkém koridoru vymezeném železniční tratí a údolní nivou Kosového potoka.
- Obě údolní nivy Kosového i Bahnitého potoka budou v kontaktu se stávající zástavbou obce částečně zapojeny do urbanizovaného prostoru a to pouze jako plochy veřejného prostranství, plochy občanského vybavení specifického sportu přírodního charakteru a vyhrazené nezastavěné zahrady.
- Do západního okraje území obce Valy zasahuje část silničního koridoru ze sousední obce Stará Voda pro navrhovanou komunikaci nového odbočení ze silnice I/21 do sídla Sekerské Chalupy.

## **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **C) 1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE**

- Obec Valy si i nadále zachová charakter klidového obytně rekreačního sídla s minimálním vybavením služeb a přiměřeným zázemím pro sportovně rekreační aktivity obyvatelstva.
- Na území obce nebudou umístovány plochy výroby. Zahrádkářské osady nebudou výrazně rozšiřovány.
- Vybrané zahrady a zahrádkářské osady v centru obce budou využity pro zastavitelné plochy bydlení.

### **C) 2 NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

Plochy bydlení jsou navrženy zejména na levém břehu Bahnitého potoka, vyplňují proluky v ZÚ jižně pod železniční tratí a rozšiřují zastavěné území na severozápadním i jihovýchodním okraji obce.

- Zahrádkářské osady jako plochy rekreace budou rozšířeny pouze na východním okraji obce s využitím již zastavěného území. Územně stabilizovány budou 4 zahrádkářské osady z toho 3 v blízkosti železniční tratě.
- Převážná část areálu koupaliště v centru obce bude revitalizována na víceúčelový sportovně rekreační areál přírodního charakteru bez trvalých staveb, který bude dále rozšířen východním směrem podél pravého břehu Kosového potoka.
- Park jako plocha veřejného prostranství s veřejnou zelení charakteru parku je navržen ve vazbě na stávající restauraci v údolní nivě Bahnitého potoka na jeho pravém břehu. Místní komunikace severně nad OÚ bude prodloužena jižně podél bytových domů až ke stávající příčné místní komunikaci za bytovými domy. K ČSOV v údolní nivě Kosového potoka je navržena komunikace. Stávající místní komunikace napříč východní zahrádkářskou osadou bude pro potřeby výstavby domů na zastavitelné ploše B5-Z rozšířena.

- Nezastavěné zahrady budou rozšířeny na vybraných soukromých pozemcích v centrální a jihovýchodní části obce podél levého břehu Bahnitého potoka mezi silnicí 2114 a sjezdem do obce k OÚ a na levém břehu Kosového potoka za sportovně rekreačním areálem při respektování navržené komunikace k ČSOV. Vymezené zahrady jako plochy vyhrazené zeleně nejsou určeny k dalšímu zastavění.
- Zástavba obce si ponechá svůj příměstský charakter bez vytváření výškových ani hmotových dominant. Struktura navržené příměstské zástavby v území bude uliční s řazením domů podél ulic při sledování uliční čáry. Zahrádkářské chaty v zahrádkářských osadách budou i nadále výškově i hmotově limitovány. Bezprostřední okolí kapličky bude revitalizováno.
- Na pozemcích, v zařízeních a objektech je možno dále provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou území nebo plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření podle stavebního zákona, v platném znění.
- Stavby a zařízení umísťovat – tzn. povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání – a rozhodovat o změně využití je možno jen v souladu s regulačními podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití.
- Změnou č. 1 se nově doplňuje plocha pro vybudování vodní plochy, rybníku, který zlepší podmínky v rámci vymezeného nadregionálního biokoridoru, vybudování obecní kompostárny, která vytvoří podmínky pro lepší likvidaci odpadů v rámci správního území Obce Valy, vytvoření plochy pro 1 nadstandardní stavební parcelu pro individuální bydlení v přímé návaznosti na zastavěné území sídla, kde je již nyní vybudována základní technická infrastruktura i možnost napojení na dopravní infrastrukturu, a upravuje se funkční využití jedné plochy v rámci zastavěného území tak, že pozemek s funkčním využitím „zeleně vyhrazená – soukromá (zahrady)“ se mění na plochu bydlení individuální městského a příměstského typu.

### C) 3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V grafické části ÚP jsou zobrazeny zastavitelné plochy na výkrese č. 1 Výkres základního členění území v M 1: 5000, výkres č. 2 Hlavní výkres v M 1: 5.000. ÚP navrhuje na území obce tyto zastavitelné plochy v jedné etapě, a to jako dostavbu proluk v ZÚ a dalších nevyužitých ploch v ZÚ nebo jako plochy za hranicí ZÚ na úkor kulturní krajiny. Změnou č. 2 se nevymezují nové zastavitelné plochy, ale doplňující se dále uvedenými kódy Z.01 až Z.11, vypouští se kat. území, sídlo a velikost dané lokality v ha, doplňuje se sloupec „Ozn.“ obsahující původní kód dle úplného znění a do posledního sloupce se doplňuje v nadpisu sloupce „omezující podmínky“:

Ozn. plochy	popis plochy	kat. území	sídlo	způsob využití plochy – rozloha v ha
B1-Z	plocha v severozápadní části obce pod železnicí	Valy u Mariánských Lázní	Valy	bydlení – B1 – 2,94 ha
B2-Z	dostavba proluk v centru obce	Valy u Mariánských Lázní	Valy	bydlení – B1 – 1,83 ha
B3-Z	plocha u severního okraje centrální části obce pod železnicí	Valy u Mariánských Lázní	Valy	bydlení – B1 – 2,45 ha

B4-Z	plocha severně nad Vonšovským mlýnem	Valy u Mariánských Lázní	Valy	bydlení — BI — 0,27 ha
B5-Z	plocha na východním okraji obce	Valy u Mariánských Lázní	Valy	bydlení — BI — 2,83 ha
O1-Z	revitalizace stávajícího sportoviště v centrální části obce a jeho rozšíření východním směrem podél Kosového potoka na víceúčelový sportovně rekreační areál přírodního charakteru	Valy u Mariánských Lázní	Valy	občanské vybavení — OS1 — 0,91 ha
P2-Z	místní komunikace k ČSOV	Valy u Mariánských Lázní	Valy	veřejná prostranství — PVk — 0,18 ha
P3-Z	zeleň jako součást revitalizace toku Kosového potoka	Valy u Mariánských Lázní	Valy	veřejná prostranství — PVz — 0,24 ha
P4-Z	izolační zeleň mezi plochou bydlení a zahrádkářskou osadou na východě obce	Valy u Mariánských Lázní	Valy	veřejná prostranství — PVz3 — 0,28 ha
P5-Z	park v západní části obce	Valy u Mariánských Lázní	Valy	veřejná prostranství — PVz1 — 0,49 ha
P6-Z	park ve východní části obce	Valy u Mariánských Lázní	Valy	veřejná prostranství — PVz1 — 0,74 ha
P7-Z	prodloužení místních komunikací v centrální části obce	Valy u Mariánských Lázní	Valy	veřejná prostranství — PVk — 0,11 ha
Z1-Z	zahrady nad Kosovým potokem ve vazbě na víceúčelový sportovně rekreační areál přírodního charakteru	Valy u Mariánských Lázní	Valy	zeleň vyhrazená — ZS — 0,86 ha
Z2-Z	zahrady nad Bahnitým potokem v centrální části obce	Valy u Mariánských Lázní	Valy	zeleň vyhrazená — ZS — 0,89 ha
D2-Z	koridor nového odbočení ze silnice I/21 do sídla Sekerské Chalupy	Valy u Mariánských Lázní	Valy	doprava — DS — 0,55 ha
TI1-Z	Plocha technické infrastruktury pro	Valy u Mariánských Lázní	Valy	Technická infrastruktura — TI — 0,2125

	vybudování obecní kompostárny			
B6-Z	Jihozápadní část sídla Valy – stavební pozemek pro individuální bydlení	Valy u Mariánských Lázní	Valy	bydlení – BI, s podmínkou, že musí zůstat zachovány vzrostlé dřeviny na jižní straně pozemky a stavební činnost bude realizována na SV okraji dané plochy – 0,2185

Kód	Ozn.	Popis plochy	Způsob využití a omezující podmínky
Z.01	B4-Z	plocha severně nad Vonšovským mlýnem	bydlení individuální „BI“
Z.02	B6-Z	jihozápadní část sídla Valy – stavební pozemek pro individuální bydlení	bydlení individuální „BI“ s podmínkou, že musí zůstat zachovány vzrostlé dřeviny na jižní straně pozemky a stavební činnost bude realizována na severovýchodním okraji dané plochy
Z.03	B1-Z	plocha v severozápadní části obce pod železnicí	bydlení individuální „BI“
Z.04	P5-Z	park v západní části obce	zeleň – parky a parkově upravené plochy „ZP“
Z.05	B3-Z	plocha u severního okraje centrální části obce pod železnicí	bydlení individuální „BI“
Z.06	O1-Z	revitalizace stávajícího sportoviště v centrální části obce a jeho rozšíření východním směrem podél Kosového potoka na víceúčelový sportovní rekreační areál přírodního charakteru	občanské vybavení jiné „OX“ Respektovat zákazy a omezení dle § 67 vodního zákona v aktivní zóně záplavového území Kosového potoka, správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemku v souběhu s vodním tokem v šířce 8m od břehové čáry vodního toku.
Z.07	Z1-Z	zahrady nad Kosovým potokem ve vazbě na víceúčelový sportovní rekreační areál přírodního charakteru	zeleň – zahrady a sady „ZZ“ Respektovat zákazy a omezení dle § 67 vodního zákona v aktivní zóně záplavového území Kosového potoka, správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemku v souběhu s vodním

			tokem v šířce 8m od břehové čáry vodního toku.
Z.08	P6-Z	park ve východní části obce	zeleň – parky a parkově upravené plochy „ZP“
Z.09	B5-Z P1-P	plocha na východním okraji obce rekonstrukce místní obslužné komunikace na východě obce	bydlení individuální „BI“ a veřejně prostranství všeobecné „PU“
Z.10	T11-Z	plocha technické infrastruktury pro vybudování obecní kompostárny	technická infrastruktura všeobecná „TU“ Plocha kompostárny bude vodohospodářsky zabezpečena, což znamená, že musí být zabráněno odtoku výluhů z kompostárny do vodního toku Rašelinský potok.
Z.11	D2-Z	koridor nového odbočení ze silnice I/21 do sídla Sekerské Chalupy	doprava silniční „DS“

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, jde o vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (Křiženec), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby): větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. Ve výše uvedených vymezených územích může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

#### C) 4 PLOCHY PŘESTAVBY

V grafické části ÚP jsou zobrazeny plochy přestavby na v. č. 1 Výkres základního členění území, M 1:5 000, v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:5 000. ÚP navrhuje na území obce tyto plochy přestavby v jedné etapě, a to jako přestavbu dnes nefunkčních nebo nevyhovujících objektů a areálů v hranicích ZÚ. Změnou č. 2 se nevymezují nové zastavitelné plochy, ale doplňující se dále uvedenými kódy P.01 až P.03, vypouští se kat. území, sídlo a velikost dané lokality v ha, doplňuje se sloupec „Ozn.“ obsahující původní kód dle úplného znění a do posledního sloupce se doplňuje v nadpisu sloupce "omezující podmínky":

Ozn. plochy	popis plochy	Kat. území	sídlo	způsob využití plochy – rozloha v ha
R1-P	rozšíření zahrádkářské osady na východním okraji obce včetně asanace stávajícího objektu	Valy u Mariánských Lázní	Valy	rekreace – RZ – 0,04 ha
P1-P	rekonstrukce místní obslužné komunikace na východě obce	Valy u Mariánských Lázní	Valy	veřejná prostranství – PVK – 0,31 ha

B1-P	Centrální část sídla Valy, změna na plochu bydlení individuální městského a příměstského typu	Valy u Mariánských Lázní	Valy	bydlení – BI – 0,1298
------	---	--------------------------	------	-----------------------

Kód	Ozn.	Popis plochy	Způsob využití a omezující podmínky
P.01	R1-P	rozšíření zahrádkářské osady na východním okraji obce včetně asanace stávajícího objektu	zeleň – parky a parkově upravené plochy „ZP“
P.02	P1-P	rekonstrukce místní obslužné komunikace na východě obce	veřejně prostranství všeobecné „PU“
P.03	B1-P B2-Z P7-Z Z2-Z	centrální část sídla Valy, změny na plochu bydlení individuální městského a příměstského typu dostavba proluk v centru obce prodloužení místních komunikací v centrální části obce zahrady nad Bahnitým potokem v centrální části obce	bydlení individuální „BI“  bydlení individuální „BI“ veřejně prostranství všeobecné „PU“  zeleň – zahrady a sady „ZZ“

### C) 5 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ÚP vymezuje veřejně přístupnou sídelní zeleň (veřejnou zeleň) v zastavěném území a na zastavitelných plochách a plochách přestavby jako součást ploch veřejných prostranství. Jsou rozlišována veřejná prostranství s veřejnou zelení ochrannou a izolační (PVz3), veřejná prostranství s veřejnou zelení - parky (PVz1) a veřejná prostranství s veřejnou zelení (PVz). V grafické části ÚP jsou zobrazena veřejná prostranství, jejichž součástí je veřejná zeleň, na v.č.2. Hlavní výkres, M 1 : 5.000.

ÚP stabilizuje na území obce stávající veřejnou zeleň mezi železnicí a bydlením a navrhuje veřejnou zeleň v údolní nivě Kosového potoka podél cesty k ČSOV. ÚP stabilizuje na území obce stávající veřejnou zeleň s ochrannou a izolační funkcí v údolní nivě Bahnitého potoka a navrhuje veřejnou zeleň s ochrannou a izolační funkcí na východním okraji obce mezi zahrádkářskou osadou a plochou bydlení B5-Z. ÚP navrhuje na území obce veřejnou zeleň - park v západní části obce u restaurace na pravém břehu Bahnitého potoka a na východním okraji obce mezi rozvojovými plochami R1-P a B5-Z.

Vyhrazená areálová zeleň je v ÚP zahrnuta jako součást areálu a ploch občanského vybavení a smíšeného bydlení. Vyhrazená areálová zeleň je v ÚP zahrnuta vždy jako součást areálu a ploch občanského vybavení, smíšeného bydlení, technické infrastruktury. Vyhrazená zeleň u RD a staveb k rodinné rekreaci je zahrnuta do ploch bydlení a rekreace.

Ve vybraných částech údolních niv Kosového a Bahnitého potoka jsou územně stabilizovány stávající dosud nezastavěné zahrady, které nejsou určeny k zastavění. V centrální a východní části obce jsou nezastavěné zahrady navrhovány a to jako ochrana údolních niv obou toků s vymezeným NRBK a s prokázaným rozlivným územím před zastavěním.

Změnou č. 1 se nově doplňuje plocha změny v krajině pro vybudování vodní plochy:

Ozn. plochy	popis plochy	Kat. území	sídlo	způsob využití plochy – rozloha v ha
-------------	--------------	------------	-------	--------------------------------------

W1-Z	Jižně od sídla, nový rybník v rámci vymezeného nadregionálního biokoridoru	Valy u Mariánských Lázní	Valy	plochy vodní a vodohospodářské —W—0,1755
------	--	--------------------------	------	---

Změnou č. 2 se nemění návrh systému sídelní zeleně, ale doplňuje se dále uvedený kód K.01, vypouští se kat. území, sídlo a velikost dané lokality v ha, doplňuje se sloupec „Ozn.“ obsahující původní kód dle úplného znění a do posledního sloupce se doplňuje v nadpisu sloupce "omezuující podmínky":

Kód	Ozn.	Popis plochy	Způsob využití a omezující podmínky
K.01	W1-Z	jižně od sídla, nový rybník v rámci vymezeného nadregionálního biokoridoru	vodní a vodohospodářské všeobecné „WU“

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování**

### **D) 1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Na území obce je řešena doprava drážní a silniční. V grafické části ÚP jsou zobrazeny zastavitelné plochy dopravní infrastruktury na v.č.5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000.

#### **D) 1.1 DRÁŽNÍ DOPRAVA**

ÚP zachovává beze změny koncepci drážní dopravy a respektuje zrealizovanou optimalizaci železniční tratě č. 170 ve stávající trase jako součást III. tranzitního železničního koridoru (Nürnberg) - hranice ČR-Čech - Plzeň – Praha včetně vybudované protihlukové stěny.

#### **D) 1.2 SILNIČNÍ DOPRAVA**

ÚP zachovává stávající koncepci silnic na území obce beze změny. ÚP navrhuje doplnění místních komunikací v obci prodloužením komunikace severně nad OÚ západním směrem až k bytovým domům, novou komunikací k ČSOV podél Kosového potoka a rozšířením a prodloužením místní komunikace ve východní zahrádkářské osadě.

Západní cíp řešeného území je dotčen navrženým koridorem komunikace do sídla Sekerské Chalupy jako nové odbočení ze silnice I/21.

### **D) 2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

V grafické části ÚP je zobrazena koncepce rozvoje vodního hospodářství, elektrorozvodů i plynovodů na v.č.5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000.

#### **D) 2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

ÚP zachovává stávající koncepci zásobování území obce pitnou vodou z vodovodního přívodního řádu Dyleň - Mariánské Lázně - Valy a dále ji rozšiřuje. Rozvojové plochy budou na tento vodovodní systém postupně napojeny. Stávající zdroj požární vody bude využit k hašení požárů i na rozvojových plochách v obci. ÚP zachovává stávající koncepci centrální likvidace odpadních vod z území obce v ČOV Mariánské Lázně mimo území obce. Rozvojové plochy budou na tento systém likvidace odpadních vod

postupně napojeny. Dešťové vody z rozvojových ploch budou po zadržení převedeny do obou vodotečí protékajících obcí.

Správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 8m od břehové čáry významného vodního toku a 6m od břehové čáry drobného vodního toku.

#### **D) 2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

ÚP navazuje na stávající koncepci zásobování území obce elektrickou energií systémem trafostanic a venkovním vedením VN 22kV. ÚP navrhuje osadit stávající trafostanice na plný výkon. Na území obce jsou navrženy nové trafostanice a to ve vazbě na rozvojové plochy. ÚP nenavrhuje na území obce žádné plochy ani objekty na výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů (malé vodní elektrárny, větrné elektrárny, areály FVE). ÚP zároveň nevyklučuje umístění fotovoltaických panelů na střechách a fasádách staveb v obci.

#### **D) 2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

ÚP zachovává stávající koncepci zásobování území obce plynem středotlakými plynovodními rozvody z vysokotlaké regulační stanice plynu umístěné mimo území obce na okraji sousedního Klimentova a napojené na vysokotlaký plynovod Mariánské Lázně - Kynžvart. Zastavitelné plochy budou na tento systém zásobování plynem postupně napojeny.

#### **D) 2.4 ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ TEPEM**

ÚP nenavrhuje na území obce žádnou centrální soustavu zásobování teplem. ÚP zachovává na území obce stávající systém individuálního vytápění s důrazem na ekologicky únosné palivo a obnovitelné zdroje.

#### **D) 2.5 VNĚJŠÍ SDĚLOVACÍ PROSTŘEDKY**

ÚP zachovává stávající podmínky na území obce k napojení na sdělovací rozvody.

#### **D) 2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADEM**

ÚP zachovává dosavadní systém likvidace směsného komunálního odpadu, nebezpečného i nadměrného odpadu z území obce dle obecně závazné vyhlášky obce o nakládání s odpadem. Zastavitelné plochy pro bydlení, pro občanské vybavení a rekreaci budou napojeny na stávající systém likvidace směsného komunálního odpadu v obci.

Změna č. 1 nově navrhuje plochu pro vybudování obecní kompostárny na p.p.č. 302/6 a 302/1, která vytvoří podmínky pro lepší likvidaci odpadů v rámci správního území Obce Valy, jinak se stanovená koncepce nakládání s odpady změnou č. 1 nemění.

#### **D) 3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ CHARAKTERU VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

Jako plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury je sledována pouze plocha pro umístění OÚ – OI. ÚP nenavrhuje žádnou rozvojovou plochu OI.

#### **D) 4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

ÚP navrhuje veřejná prostranství jako zastavitelné plochy a plochy přestavby, které jsou zobrazeny v grafické části ÚP na v.č.5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000, v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:5 000. ÚP rozlišuje 2 zcela odlišné druhy veřejných prostranství na území obce:

- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S KOMUNIKAČNÍM KORIDOREM A VEŘEJNOU SHROMAŽŤOVACÍ PLOCHOU OZN. PVK

ÚP navrhuje v zastavěném území, v zastavitelných plochách a na plochách přestavby na území obce místní obslužné komunikace a zklidněné komunikace jako součásti veřejných prostranství s komunikačním koridorem a shromažďovací plochou. Tato navržená veřejná prostranství navážou na stávající systémy veřejných prostranství s místními komunikacemi. ÚP v území řeší pouze základní systém místních komunikací a to jak stávající tak i navržený. Naprostá většina místních komunikací je řešená jako součást ploch s rozdílným způsobem využití.

➤ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S VEŘEJNOU ZELENÍ OZN. PVz

ÚP navrhuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách na území obce plochy veřejné zeleně (veřejně přístupné sídelní zeleně) jako veřejná prostranství s veřejnou zelení, veřejná prostranství s veřejnou zelení - parky a veřejná prostranství s ochrannou a izolační funkcí. Tato navržená veřejná prostranství sledují stávající systém veřejných prostranství s veřejnou zelení v obci (blíže viz. kap.c) 5.).

## **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **E) 1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

V grafické části ÚP je zobrazena koncepce uspořádání krajiny na v.č.4 Výkres koncepce uspořádání krajiny, M 1:5 000. ÚP zachovává krajinný typ lesní krajiny novověké kolonizace Hercynika s uplatněním výrazných svahů a skal horských hřebenů a zemědělské krajiny vrcholně středověké kolonizace Hercynika. ÚP nerozšiřuje stávající zástavbu obce s trvalými stavbami do údolních niv vodních toků Kosového ani Bahnitého potoka. Dosud nezastavěné části údolních niv toků v průchodu obcí jsou naopak navrženy k využití pouze jako vyhrazené zahrady, veřejná zeleň na veřejných prostranstvích a specifické sportovně rekreační plochy přírodě blízkého charakteru bez možnosti výstavby trvalých staveb. ÚP řeší v kulturní krajině opatření ke snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami, opatření na ochranu a obnovu přírodních hodnot území a opatření na zvýšení retenčních vlastností krajiny. ÚP zvyšuje rekreační využívání území.

Změna č. 1 návrh uspořádání krajiny se doplňuje jednou plochou změny v krajině pro zřízení plochy vodní a vodohospodářské – jižně od sídla Valy se navrhuje plocha pro nový rybník v rámci vymezeného nadregionálního biokoridoru. Stavby v lokalitě B6-Z budou umístěny v severovýchodní části dané plochy tak, nebyl v žádném případě negativními jevy doprovázejícími stavební činnost dotčen p. p. č. 203/2, kde se nachází botanicky nejhodnotnější biotopy v nivě Kosového potoka v ÚSES v k. ú. Valy s výskytem chráněných druhů jako např. prstnatec májový pravý, upolín nejvyšší. Jinak beze změny.

### **E) 2 NÁVRH SYSTÉMU ÚSES**

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje ÚP v grafické části ve v.č.2 Hlavní výkres M 1:5 000. ÚSES je samostatně jako část koncepce krajiny zobrazen v grafické části odůvodnění ÚP v příloze A.1. Krajina - ÚSES, M 1 : 5.000. Jednotlivé prvky ÚSES jsou v kulturní krajině vymezeny, některé vybrané vymezené prvky jsou založeny za účelem zvýšení jejich ekologické stability území. ÚP přebírá stávající prvky nadregionálního systému ekologické stability včetně ochranného pásma nadregionálního biokoridoru ze ZÚR KK (ochranná zóna NRBK K50 a K52, NRBK K50, K51, K52), a dále je zpřesňuje do měřítká katastrální mapy. ÚP navrhuje prvky lokálního (místního) systému ekologické stability. Jako doplnění systému lokálního ÚSES jsou doplněny navržené interakční prvky:

- rozvojová plocha P4-Z jako izolační zeleň mezi plochou B5-Z a stávající zahrádkářskou osadou na východě obce,
- část rozvojové plochy P6-Z v kontaktu s plochou přestavby R1-P ve východní části obce,
- protierozní opatření ozn. X1.A.1 na východním okraji obce a mezi centrální částí obce a železnicí,
- protierozní opatření ozn. X1.A.3 na východním okraji obce u rozv.pl. B5-Z.

Funkční využití všech ploch biocenter a biokoridorů ÚSES na území obce Valy musí být v souladu s navrženými opatřeními v popisu jednotlivých skladebních částí ÚSES:

#### NADREGIONÁLNÍ BOKORIDORY FUNKČNÍ

**číslo:** ~~\_\_\_\_\_~~ **K50**

**název:** ~~\_\_\_\_\_~~ Kladská – Týřov, Křivoklát ~~\_\_\_\_\_~~

**opatření:** ~~\_\_\_\_\_~~ v umělých smrčínách zvýšit podíl listnáčů a podporovat přirozenou obnovu autochtonních dřevin, vymezit plochy pro spontánní vývoj, nenarušovat vodní režim

**prvek, úroveň:** ~~\_\_\_\_\_~~ NADREG BK FUN

**katastrální území, p.p.č.:** ~~\_\_\_\_\_~~ k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 338/2, 543/1, 334/1, 334/1

**číslo:** ~~\_\_\_\_\_~~ **K51**

**název:** ~~\_\_\_\_\_~~ Kladská – Mnišský les – K 50 ~~\_\_\_\_\_~~

**opatření:** ~~\_\_\_\_\_~~ v umělých smrčínách zvýšit podíl listnáčů a podporovat přirozenou obnovu autochtonních dřevin, mimo les zachovat stávající porosty dřevin, louky lze sekat; vymezit plochy pro spontánní vývoj, nenarušovat vodní režim na slepých ramenech

**prvek, úroveň:** ~~\_\_\_\_\_~~ NADREG BK FUN

**katastrální území, p.p.č.:** ~~\_\_\_\_\_~~ k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 19/4, 244/3, 510/3, 110/1, 437/16, 19/6, 126/1, 262, 292/1, 570, 437/21, 526, 125/1, 19/5, 309, 110/13, 541/1, 110/9, 247/1, 437/45, 242, 244/1, 19/2, 437/9, 541/1, 442/2, 5/1, 562/1, 559, 19/8, 110/2, 437/33, 6, 438, 19/3, 19/12, 561, 252, 560, 613, 437/19, 294/3, 125/10, 5/4, 621, 126/8, 543/2, 126/5, 24/3, 571, 297/2, 5/3, 4, 294/2, 125/12, 8, 253

**číslo:** ~~\_\_\_\_\_~~ **K52**

**název:** ~~\_\_\_\_\_~~ Kladská – Diana – Čerchov ~~\_\_\_\_\_~~

**opatření:** ~~\_\_\_\_\_~~ v umělých smrčínách zvýšit podíl listnáčů a podporovat přirozenou obnovu autochtonních dřevin, mimo les zachovat stávající porosty dřevin, louky lze sekat; vymezit plochy pro spontánní vývoj, nenarušovat vodní režim

**prvek, úroveň:** ~~\_\_\_\_\_~~ NADREG BK FUN

**katastrální území, p.p.č.:** ~~\_\_\_\_\_~~ k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 320/1, 539, 320/2, 319/1, 334/1, 240/1, 302/1, 543/1, 241/1, 334/1, 338/2, 572/1, 545/1, 304/2, 242

#### MÍSTNÍ BIOCENTRA NAVRŽENÁ

**číslo:** ~~\_\_\_\_\_~~ **1**

**název:** ~~\_\_\_\_\_~~ Pozorka ~~\_\_\_\_\_~~

**opatření:** ~~\_\_\_\_\_~~ chránit porosty autochtonních dřevin a podporovat jejich přirozenou obnovu, nepoškozovat vodní režim, omezovat smrk ve prospěch listnáčů, borovice a jedle

**prvek, úroveň:** ~~\_\_\_\_\_~~ MÍSTNÍ BC NAVRŽENÁ

katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 240/1  
**číslo:** 2  
**název:** Pod soutokem  
**opatření:** vymezit plochy pro spontánní vývoj, zachovat porosty dřevin, louky lze sekat  
**prvek, úroveň:** MÍSTNÍ BC NAVRŽENÁ  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 570, 292/2, 242, 244/1, 541/1, 562/1, 244/2, 287/2, 294/3  
**číslo:** 3  
**název:** Na hvězdě  
**opatření:** vymezit plochy pro spontánní vývoj, podporovat přirozenou obnovu buku, omezovat smrk a modřín ve prospěch listnáčů a jedle  
**prvek, úroveň:** MÍSTNÍ BC NAVRŽENÁ  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 319/1  
**číslo:** 6  
**název:** Pod hřebenem  
**opatření:** vymezit plochy pro spontánní vývoj, podporovat přirozenou obnovu buku, omezovat smrk a modřín ve prospěch listnáčů a jedle  
**prvek, úroveň:** MÍSTNÍ BC NAVRŽENÁ  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 338/1, 543/3  
**číslo:** 7  
**název:** Nad tratí  
**opatření:** vymezit plochy pro spontánní vývoj, podporovat přirozenou obnovu autochtonních listnáčů, omezovat smrk a modřín ve prospěch listnáčů a jedle  
**prvek, úroveň:** MÍSTNÍ BC NAVRŽENÁ  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 58/2, 364/1

#### MÍSTNÍ BIOCENTRA FUNKČNÍ

**číslo:** 4  
**název:** Starý mlýn  
**opatření:** vymezit plochy pro spontánní vývoj, zachovat porosty dřevin, louky lze sekat, nenarušovat vodní režim  
**prvek, úroveň:** MÍSTNÍ BC FUN  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 567, 226, 203, 187/2, 591, 223, 221, 227, 563/1, 565, 216, 535, 566, 534  
**číslo:** 5  
**název:** U hájovny  
**opatření:** vymezit plochy pro spontánní vývoj, zachovat porosty dřevin, nenarušovat vodní režim  
**prvek, úroveň:** MÍSTNÍ BC FUN  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 559, 572/1, 431/2, 426/1

#### MÍSTNÍ BIOKORIDORY NAVRŽENÉ

**číslo:** 1  
**spojnice - název:** BC 1 - BC 4

opatření: chránit olšové porosty, omezovat smrk ve prospěch listnáčů  
prvek, úroveň: MÍSTNÍ BK NAVRŽENÝ  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 240/1, 567, 538, 230  
**číslo: 3**  
spojnice – název: BC 6 – BC 7  
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj, podporovat přirozenou obnovu autochtonních listnáčů, omezovat smrk a modřín ve prospěch listnáčů a jedle; nenarušovat vodní režim  
prvek, úroveň: MÍSTNÍ BK NAVRŽENÝ  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 338/1, 348, 364/1, 364/1  
**číslo: 4**  
spojnice – název: BC 2 – hranice obce  
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj, zachovat stávající porosty dřevin, louky lze sekat, na vhodných místech doplnit skupinky dřevin  
prvek, úroveň: MÍSTNÍ BK NAVRŽENÝ  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 242

### MÍSTNÍ BOKORIDORY FUNKČNÍ

**číslo: 2**  
spojnice – název: BC 4 – NR-BK-K-51  
opatření: zachovat stávající porosty dřevin, louky lze sekat; vymezit plochy pro spontánní vývoj, nenarušovat vodní režim  
prvek, úroveň: MÍSTNÍ BK FUN  
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Valy u Mariánských Lázní, p.p.č.: 559, 589/1, 588, 587, 585, 135/22, 135/20, 135/1, 135/19, 134, 135/37, 587/2, 135/39, 135/38, 135/23, 135/40, 563/2, 565, 528, 135/33, 135/36, 135/32, 600, 598

Název ÚSES	Popis
NK K50/NC72-50.01	Úsek NK je převzat z ÚP, je prodloužen na území Lázní Kynžvart, kde v ÚP chybí.
NC 72	Vymezení NC vychází ze ZÚR KVK úpravy vyplývající z dokumentu Aktualizace vymezení NRBC a směrového vedení os NRBC (Ekotoxa 2010). Oproti vymezení v ÚP Kynžvart a ÚP Prameny je redukován. Mírné rozšíření je naopak navrženo na území Mariánských Lázní a Pramenů z důvodu zmírnění zúžení NC severně od Kladské. Na základě vyhodnocení potřeby zahrnutí cenných biotopů je navrženo dílčí rozšíření NC na území Lázní Kynžvart.
NK K51/51.02-VA2	Úsek NK resp. jeho část na území Lázní Kynžvart je nově navržen, neboť zde chybí. Zobrazen je z důvodu zajištění návaznosti v řešeném území a navazujícím území
NK K52/52.01-NC72	Funkční dílčí úsek nadregionálního biokoridoru o délce 876m. Úsek NK je převzat z ÚP bez podstatných úprav.
NK K52/VA2-52.01	Funkční dílčí úsek nadregionálního biokoridoru o délce 188m – část uvnitř CHKO. Úsek NK je převzat z ÚP bez podstatných úprav.
LK 167/167.01-50.01	LK je převzat z ÚP, v JZ části je upraven tak, aby potok byl uvnitř LK. Rozsah zohledňuje cenné biotopy.
LC 52.01	Vložené LC je převzato z ÚP bez podstatných úprav.
LK 162/162.02-ML7	LK je převzat z ÚP bez podstatných úprav.

LC 167.01	LC je převzato z ÚP, je rozšířeno jižním směrem z důvodu zahrnutí cenných biotopů a prioritní lokality dle SCHKO.
LC 51.02	Vložené LC je nově navrženo z důvodu dodržení požadovaného členní LK dle Metodiky a z důvodu zajištění optimálních vazeb skladebných částí

### E) 3 PROSTUPNOST KRAJINY

ÚP zachovává stávající úroveň prostupnosti kulturní krajinou polními a lesními účelovými cestami včetně stávající cyklotrasy. Západní cíp řešeného území je dotčen navrženým koridorem komunikace do sídla Sekerské Chalupy jako nové odbočení ze silnice I/21.

### E) 4 OPATŘENÍ KE SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ

ÚP navrhuje v kulturní krajině tato opatření nestavební povahy ke snižování ohrožení v území:

- X1.A. Snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami
  - X1.A.1. - protierozní opatření - výsadba mimolesní zeleně na ostatní ploše
  - X1.A.2. - protierozní opatření - výsadba mimolesní zeleně na TTP
  - X1.A.3. - protierozní opatření - výsadba mimolesní zeleně + zatravnění orné půdy
  - X1.A.4. - protierozní opatření - výsadba skupinové mimolesní zeleně na ostatní ploše
  - X1.A.5. - protierozní opatření - výsadba skupinové mimolesní zeleně na TTP
  - X1.A.6. - zvyšování retenčních schopností území - revitalizace Bahnitého potoka

### E) 5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

ÚP nenavrhuje v kulturní krajině žádná jiná protipovodňová opatření v krajině.

### E) 6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

ÚP navrhuje zpřesnění vymezení prvků ÚSES na území obce Valy do podrobnosti katastrální mapy a zároveň navrhuje úpravy krajiny pro založení vybraných vymezených dnes nefunkčních prvků ÚSES:

- X2. Opatření k ochraně nebo rozvoji přírodního dědictví
  - X2.2. - založení vymezených prvků ÚSES

Stanovená opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny se změnou č. 1 doplňují návrhem na zřízení plochy vodní a vodohospodářské – jižně od sídla Valy se navrhuje plocha pro nový rybník v rámci vymezeného nadregionálního biokoridoru.

### E) 7 OPATŘENÍ K OCHRANĚ NEBO ROZVOJI KULTURNÍHO DĚDICTVÍ

ÚP nenavrhuje v kulturní krajině žádná opatření na ochranu ani rozvoj kulturního dědictví.

### E) 8 KONCEPE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V těsné vazbě na zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby navrhuje ÚP v údolní nivě Bahnitého potoka veřejné prostranství s veřejnou zelení - parky, který se svým charakterem zapojí do krajiny. Mezi rozvojovými plochami R1-P a B5-Z je navrženo další veřejné prostranství s veřejnou zelení - parky.

### E) 9 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

ÚP nemění stávající koncepci ochrany ploch pro dobývání nerostů.

**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 umístování 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Území obce Valy je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce Valy. Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje grafická část ÚP na výkrese č.2 Hlavní výkres v M 1: 5 000. ÚP vymezuje tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití, kdy stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se změnou č. 2 mění pouze v rozsahu terminologie a použitých kódů pro označení ploch s rozdílným způsobem využití:

**\* Plochy bydlení**

- bydlení hromadné—BH
- bydlení individuální městského a příměstského typu—BI

**\* Plochy rekreace**

- plochy rekreace—zahrádkářské osady—RZ

**\* Plochy občanského vybavení**

- občanské vybavení—veřejná infrastruktura—OI
- občanské vybavení—ostatní služby—OV
- občanské vybavení—sport—OS
- občanské vybavení—sport specifický přírodního charakteru—OS1

**\* Plochy veřejných prostranství**

- veřejná prostranství—komunikační koridory a shromažďovací plochy—PVk
- veřejná prostranství—veřejná zeleň—PVz
- veřejná prostranství—veřejná zeleň—parky—PVz1
- veřejná prostranství—veřejná zeleň—ochranná a izolační zeleň—PVz3

**\* Zeleň vyhrazená**

- zeleň vyhrazená—soukromá (zahrady)—ZS

**\* Plochy smíšené obytné**

- smíšené obytné venkovského typu—SV

**\* Plochy dopravní infrastruktury**

- doprava drážní—DD
- doprava silniční—DS

**\* Plochy technické infrastruktury**

- technická infrastruktura—TI

**\* Plochy vodní a vodohospodářské**

- plochy vodní a vodohospodářské—W

**\* Plochy přírodní**

~~–plochy přírodní – NP~~

**\* Plochy smíšené nezastavěného území**

~~–plochy smíšené nezastavěného území – NSx~~

Význam indexů zastoupených v plochách se smíšenou funkcí:

~~p – přírodní~~

~~z – zemědělská~~

~~l – lesnická~~

~~v – vodohospodářská~~

~~o – ochranná~~

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP hlavní, přípustné, a nepřipustné využití staveb a pozemků v nich umístěných a navrhuje základní podmínky prostorového uspořádání území. Pro vybrané druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP rovněž podmíněčně přípustné využití.

Pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření dle §18 odst. (5) stavebního zákona, v platném znění, se stanovují tyto omezující podmínky:

- na plochách vymezených pro ÚSES (NP, NSp), na plochách vodohospodářských a na plochách přírodních lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- zemědělské stavby lze umísťovat pouze na plochy smíšené nezastavěného území zemědělské a to pouze do výšky 5 m,
- oplocení pozemků lze umísťovat pouze na plochy smíšené nezastavěného území zemědělské a lesnické, a to do výšky 2 m bez podezdívky a pouze pokud neomezí prostupnost krajinou.

## **F) 1 PLOCHY BYDLENÍ**

~~**\* BYDLENÍ HROMADNÉ – BH**~~

**bydlení hromadné „BH“**

### **A. Hlavní využití**

bydlení v bytových domech

### **B. Přípustné využití**

1. bydlení v polyfunkčních bytových domech s podílem činností zajišťujících potřeby obyvatel se zázemím obytné zeleně
2. bydlení v nízkopodlažních bytových domech se zázemím obytné zeleně
3. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1.000m<sup>2</sup> zastavěné plochy
4. vestavěná zařízení kulturní, služby církevní, zdravotnická a školská zařízení
5. vestavěná sportovní zařízení
6. garáže sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí
7. provozny nerušících služeb v bytovém domě pro uspokojení potřeb obyvatel v území vymezeném danou funkcí
8. pozemky související dopravní infrastruktury
9. pozemky související technické infrastruktury
10. veřejná prostranství
11. dětská vybavená hřiště

### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. ubytovací zařízení pouze do 50 lůžek
2. víceúčelová hřiště pouze travnatá
3. zahrádky obyvatel bytových domů pouze bez trvalých staveb a v těsné blízkosti domů
4. veřejné stravování do 50 míst

### **D. Nepřípustné využití**

1. jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí
2. čerpací stanice pohonných hmot

### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 60
2. maximální podlažnost: 3 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 35

## **\* BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ MĚSTSKÉHO A PŘÍMĚSTSKÉHO TYPU – BI**

### **bydlení individuální „BI“**

#### **A. Hlavní využití**

bydlení rodinných domech

#### **B. Přípustné využití**

1. rodinné domy městského a příměstského charakteru
2. nízkopodlažní bytové domy do 2 NP se zázemím obytné zeleně
3. řadové rodinné domy do 2 NP s podkrovím
4. izolované domy a dvojdomy do 2 NP s podkrovím v zahradách
5. veřejné stravování a ostatní služby pro obsluhu tohoto území
6. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 600m<sup>2</sup> zastavěné plochy
7. samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě
8. pozemky související dopravní infrastruktury
9. pozemky související technické infrastruktury
10. veřejná prostranství
11. dětská vybavená hřiště
12. garáže sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí

#### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. ubytování pouze do kapacity 20 lůžek v 1 objektu
2. vestavěné řemeslné provozovny pouze do 40% podlahové plochy objektu
3. stavby pro rodinnou rekreaci pouze jako změna užívání dřívějších zemědělských usedlostí a rodinných domů
4. víceúčelová hřiště pouze travnatá

#### **D. Nepřípustné využití**

1. jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí
3. stavby pro rodinnou rekreaci jako novostavby
4. čerpací stanice pohonných hmot

#### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 40
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 40

## **F) 2 PLOCHY REKREACE**

## ~~\* PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY – RZ~~

### rekreace – zahrádkářské osady „RZ“

#### A. Hlavní využití

zahrady sdružené do zahrádkářských osad za účelem pěstování zeleniny, květin a ovocných stromů

#### B. Přípustné využití

1. sady, zahrady sloužící k samozásobitelské produkci zemědělských plodin a k rekreaci
2. zahrádkářská osada s možností výstavby zahrádkářských chat
3. doplňkové vybavení sloužící pro obsluhu vymezené lokality
4. pozemky související dopravní infrastruktury
5. pozemky související technické infrastruktury
6. veřejná prostranství

#### C. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby mimo výše uvedených

#### D. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 15
2. maximální podlažnost: 1 NP
3. minimální % ozelenění: 75

## F) 3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

## ~~\* OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OI~~

### občanské vybavení veřejné „OV“

#### A. Hlavní využití

plochy občanského vybavení veřejného prospěšného charakteru spadající do veřejné infrastruktury

#### B. Přípustné využití

1. stavby, plochy a zařízení sloužící pro: a) vzdělávání a výchovu, b) sociální služby a péče o rodinu, c) zdravotní služby, d) kulturu, e) veřejnou správu, f) ochranu obyvatelstva, g) lázeňství
2. součástí areálů jsou garáže
3. pozemky související dopravní infrastruktury
4. pozemky související technické infrastruktury
5. veřejná prostranství

#### C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do součtu 20% podlahové plochy v objektu
2. bytové a rodinné domy pouze se sociálním typem bydlení v chráněných bytech

#### D. Nepřípustné využití

1. bytové domy
2. rodinné domy
3. výroba všeho druhu
4. stavby pro rodinnou rekreaci
5. čerpací stanice pohonných hmot

#### E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60
2. maximální podlažnost: 3 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 25

## ~~\* OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OSTATNÍ SLUŽBY – OV~~

### občanské vybavení všeobecné „OU“

#### A. Hlavní využití

plochy občanského vybavení obslužného charakteru místního významu

#### B. Přípustné využití

1. pozemky pro obchodní zařízení do 300m<sup>2</sup> prodejní plochy
2. zařízení pro ubytování, stravování
3. zařízení pro nevýrobní služby
4. zařízení pro vědu a výzkum
5. zařízení cestovního ruchu
6. nízkopodlažní bytové domy s podílem 20% vestavěných nevýrobních služeb
7. kynologické areály
8. zařízení zábavy – kulturní dům, kino, herna
9. pozemky související dopravní infrastruktury
10. pozemky související technické infrastruktury
11. veřejná prostranství

#### C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do součtu 20% podlahové plochy v objektu

#### D. Nepřípustné využití

1. výroba všeho druhu
2. rodinné domy
3. stavby pro rodinnou rekreaci

#### E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60
2. maximální podlažnost: 3 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 25

## ~~\* OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT – OS~~

### občanské vybavení - sport „OS“

#### A. Hlavní využití

plochy pro tělovýchovu a sport

#### B. Přípustné využití

1. sportovní areály
2. sportovní haly
3. nezastřešená sportovní hřiště a zimní kluziště včetně sociálního a technického zázemí
4. zastavěné pozemky zázemí golfových hřišť
5. ostatní sportoviště v samostatných objektech
6. zařízení pro ubytování a stravování sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí
7. pozemky související dopravní infrastruktury
8. pozemky související technické infrastruktury
9. veřejná prostranství

#### C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do součtu 20% podlahové plochy v objektu

#### D. Nepřípustné využití

1. rodinné a bytové domy
2. stavby pro rodinnou rekreaci

3. provozy výroby všeho druhu
4. čerpací stanice pohonných hmot
5. areály střelnic s technickým a sociálním vybavením, s možností ubytovacího a stravovacího zařízení
6. golfové hřiště včetně cvičných odpalových stanišť

#### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 50
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví, max. výška halové stavby 8m
3. minimální % ozelenění: 30

### **\* OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT SPECIFICKÝ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU – OS1**

#### **občanské vybavení jiné „OX“**

##### **A. Hlavní využití**

sportovně rekreační areál přírodě blízkého charakteru bez trvalých staveb i na plochách vymezeného ÚSES

##### **B. Přípustné využití**

1. nezastřešená sportovní a víceúčelová hřiště s výrazně omezeným technickým a sociálním vybavením
2. altány z přírodního materiálu
3. dětská vybavená hřiště
4. in line stezka, pěší cesty, cyklostezka
5. vybavení v parteru - zejména lavičky, osvětlení, odpadní koše, informační tabule, umělecká díla
6. vodní plochy a toky včetně stanoveného záplavového území
7. pobytové relaxační loučky
8. bludiště, lanové centrum
9. zimní kluziště, lyžařská běžecká trasa
10. pozemky související dopravní infrastruktury
11. pozemky související technické infrastruktury
12. veřejná prostranství

##### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. jeden uzavřený doplňkový objekt na umístění obslužného a technického zázemí areálu, který bude umístěn mimo plochy vymezeného ÚSES a mimo záplavu
2. zpevněné plochy pouze pro usnadnění pohybu a sportovního vyžití návštěvníků
3. mobilní WC jako minimální sociální zázemí areálu
4. dočasné stavby situovat zejména do západní části areálu bez vymezeného ÚSES
5. umístění altánu i doplňkového objektu včetně výsadby mimolesní zeleně pouze pokud neovlivní negativně odtokové podmínky plochy

##### **D. Nepřípustné využití**

1. parkoviště
2. jakékoliv jiné trvalé stavby

##### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 5
2. maximální podlažnost: 1 NP
3. požadavek na nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 60% rozlohy areálu

### **F) 4 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **\* VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKAČNÍ KORIDORY A SHROMAŽĎOVACÍ PLOCHY – PVK**

## **veřejná prostranství všeobecná „PU“**

### **A. Hlavní využití**

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných plochách a plochách přestavby s místní komunikací a se sjezdy k nemovitostem

### **B. Přípustné využití**

1. náměstí, náves
2. tržiště
3. nábřeží
4. pěší a obchodní ulice
5. místní komunikace sběrné a obslužné v sídlech
6. součástí veřejných prostranství je: a) vybavení drobným mobiliářem, b) doprovodná zeleň, trávničky, c) mimolesní zeleň, d) květinové záhony, e) vodní toky a plochy, odvodňovací otevřené strouhy, f) chodníky
7. součástí tržišť jsou prodejní stánky jako dočasné stavby nebo mobilní zařízení
8. pozemky související dopravní infrastruktury
9. pozemky související technické infrastruktury
10. občanské vybavení sloučitelné s účelem plochy - např. kaple, kříže, památníky, zvoničky

### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. ostatní trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu
2. parkoviště sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí

### **D. Nepřípustné využití**

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 80
2. maximální podlažnost: 1 NP
3. minimální % ozelenění: 5

## **\* VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – PVZ**

### **zeleň sídelní ostatní „ZS“**

#### **A. Hlavní využití**

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných plochách a plochách přestavby s veřejnou zelení

#### **B. Přípustné využití**

1. souvislé plochy mimolesní autochtonní zeleně (stromy s keřovým podrostem)
2. udržovaná doprovodná zeleň podél komunikací
3. udržovaná doprovodná zeleň charakteru trávniček
4. součástí veřejných prostranství je: a) mimolesní zeleň, b) vodní toky a plochy, c) odvodňovací otevřené strouhy, d) pěší chodníky, cyklostezky
5. travnatá víceúčelová hřiště bez vybavení
6. pozemky související dopravní infrastruktury
7. pozemky související technické infrastruktury
8. občanské vybavení sloučitelné s účelem plochy - např. kaple, kříže, památníky, zvoničky

#### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. ostatní trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu
2. parkoviště pouze podél komunikací
3. vybavená a zpevněná hřiště pouze dětská

#### **D. Nepřípustné využití**

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

#### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 10
2. maximální podlažnost: 1 NP

### **~~\* VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – PARKY – PVZ1~~**

#### **zeleň – parky a parkově upravené plochy „ZP“**

##### **A. Hlavní využití**

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných plochách a plochách přestavby s veřejnou zelení charakteru parku

##### **B. Přípustné využití**

1. součástí parku jsou zejména: a) vybavení drobným mobiliářem, b) nevybavená víceúčelová hřiště, pobytové loučky, c) altány, d) vodní toky a plochy, e) udržovaný trávník, f) květinové záhony, g) mimolesní zeleň solitérní a skupinová, h) pěší chodník, cyklostezky, in-line dráhy, hipostezky, i) odvodňovací otevřené strouhy, j) souvislé porosty keřů s funkcí živých plotů, k) solitéry jednotlivých stromů, 2. pozemky související dopravní infrastruktury
3. pozemky související technické infrastruktury
4. občanské vybavení slučitelné s účelem plochy - např. kaple, kříže, památníky, zvoničky

##### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. ostatní trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu
2. místní komunikace pouze zklidněné
3. vybavená hřiště pouze dětská

##### **D. Nepřípustné využití**

1. jakékoliv jiné trvalé stavby
2. parkoviště

##### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 10
2. maximální podlažnost: 1 NP

### **~~\* VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ – PVZ3~~**

#### **zeleň ochranná a izolační „ZO“**

##### **A. Hlavní využití**

veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných plochách a plochách přestavby s veřejnou zelení s ochrannou funkcí

##### **B. Přípustné využití**

1. souvislé plochy mimolesní zeleně (stromy s keřovým podrostem)
2. individuální cílená skladba druhů mimolesní zeleně dle charakteru její ochranné funkce
3. pozemky související dopravní infrastruktury
4. pozemky související technické infrastruktury
5. občanské vybavení slučitelné s účelem plochy - např. kaple, kříže, památníky, zvoničky

##### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. ostatní trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu

##### **D. Nepřípustné využití**

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

##### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 5
2. maximální podlažnost 1 NP

## **F) 5 ZELEŇ VYHRAZENÁ**

### **\* ZELEŇ VYHRAZENÁ – SOUKROMÁ (ZAHRADY) – ZS**

#### **zeleň – zahrady a sady „ZZ“**

##### **A. Hlavní využití**

vyhrazená zeleň v zastavěném území, v zastavitelných plochách a plochách přestavby nezahrnutá do jiných zastavěných a zastavitelných ploch a ploch přestavby s rozdílným způsobem využití (zeleň v rámci areálu), která není určena k zastavění trvalými stavbami

##### **B. Přípustné využití**

1. zahrady a sady – výsadby ovocných dřevin, okrasné a užitkové zahrady
2. samostatné větší zahrady, zahrady sdružené do větších celků
3. záhumenky pro samozásobitelskou činnost
4. pozemky související dopravní infrastruktury
5. pozemky související technické infrastruktury

##### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. altány do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

##### **D. Nepřípustné využití**

1. jakékoliv jiné trvalé stavby

## **F) 6 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉHO TYPU – SV**

#### **smíšené obytné venkovské „SV“**

##### **A. Hlavní využití**

bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech a v příměstských oblastech s hospodářským zázemím pro obslužnou sféru

##### **B. Přípustné využití**

1. řemeslné provozy s bydlením
2. bydlení ve spojení s nerušícím zařízením drobné výroby a služeb
3. zemědělská a lesnická zařízení včetně k nim náležejících bytů
4. rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně záhumenkového hospodářství
5. bytové domy
6. rodinné domy se zázemím okrasných a rekreačně pobytových zahrad
7. zařízení místní správy a církve
8. kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení
9. areály a provozy výrobních a nevýrobních služeb
10. pozemky související dopravní infrastruktury
11. pozemky související technické infrastruktury
12. veřejná prostranství

##### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 800 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
2. objekty ubytování do 100 lůžek

#### **D. Nepřípustné využití**

1. provozy těžké výroby a skladů
2. stavby pro rodinnou rekreaci

#### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 75
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 15

### **F) 7 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

#### **\* DOPRAVA DRÁŽNÍ – DD**

##### **doprava drážní „DD“**

#### **A. Hlavní využití**

plochy drah a pozemky zařízení sloužící drážní dopravě

#### **B. Přípustné využití**

1. plochy drah a staveb na dráze včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů kolejišť a doprovodné zeleně
2. nádraží, stanice, železniční zastávky, nástupiště a přístupové cesty
3. drážní telekomunikační zařízení
4. sklady a výrobní objekty pro potřeby provozu dráhy
5. správní budovy
6. vestavěná zařízení stravování, obchodu v provozních budovách nádraží
7. protihlukové stěny
8. překladiště a jiná doprovodná zařízení související s provozem dráhy
9. zařízení drážních dep, opraven, vozoven

#### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. byty pouze v nebytovém domě do součtu 20 % podlahové plochy v objektu

#### **D. Nepřípustné využití**

1. rodinné domy, bytové domy
2. stavby pro rodinnou rekreaci

#### **E. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 80
2. maximální podlažnost: 2 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 5

#### **\* DOPRAVA SILNIČNÍ – DS**

##### **doprava silniční „DS“**

#### **A. Hlavní využití**

plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení

#### **B. Přípustné využití**

1. pozemky silnic III.třídy, pozemky místních sběrných komunikací
2. pozemky místních komunikací obslužných v krajině, polní účelové cesty v krajině (pozn. lesní cesty do 3m součást LPF)
3. pozemky náspů, zářezů, dopravní a izolační zeleně podél komunikací
4. pozemky mostů a opěrných zdí komunikací
5. plochy automobilové dopravy (autobusová nádraží, zařízení MHD, terminály)

6. parkoviště, odstavná stání
7. cyklostezky, in-line stezky, hipostezky v krajině

#### **C. Nepřípustné využití**

1. jakékoliv jiné stavby

#### **D. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 80
2. maximální podlažnost: 1 NP + podkroví
3. minimální % ozelenění: 5

### **F) 8 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

#### **\* TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – TI**

##### **technická infrastruktura všeobecná „TU“**

#### **A. Hlavní využití**

pozemky vedení, staveb a zařízení technického vybavení

#### **B. Přípustné využití**

1. zařízení pro zásobování elektrickou energií
2. zařízení pro zásobování plynem
3. zařízení pro zásobování teplem
4. zařízení ostatních produktovodů
5. zařízení spojová
6. zařízení pro zásobování vodou
7. zařízení pro čištění odpadních vod
8. zařízení pro zpracování třídění a likvidaci odpadu
9. manipulační plochy
10. pozemky související dopravní infrastruktury

#### **C. Nepřípustné využití**

1. objekty pro bydlení a rodinnou rekreaci
2. byty v nebytových domech

#### **D. Podmínky prostorového uspořádání**

1. koeficient míry využití území: 60
2. maximální výška věžového objektu: 35m
3. minimální % ozelenění: 20

### **F) 9 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

#### **\* PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – W**

##### **vodní a vodohospodářské všeobecné „WU“**

#### **A. Hlavní využití**

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem hospodaření s vodou

#### **B. Přípustné využití**

1. pozemky vodních ploch, koryt vodních toků v území, útvary povrchové vody přirozené, ovlivněné a umělé, řeky a potoky, mokřady a mokřiny, dočasné vodní plochy, plavební kanály a stoky, jezera, rybníky (včetně rybníků určených výhradně k intenzivnímu chovu ryb a vodní drůbeže), otevřené meliorační kanály, jiné prohlubeniny naplněné vodou
2. obecné užívání vodních útvarů

3. výstavba vodních děl
5. výstavba zařízení pro umožnění migrace ryb a ostatních vodních organismů
6. umisťovat hydrogeologické vrty
6. výstavba doplňkových vybavení jako dočasné aktivity
7. plochy související dopravní a technické infrastruktury

### **C. Nepřípustné využití**

1. ostatní účely využití

## **F) 10 PLOCHY PŘÍRODNÍ**

### **\* PLOCHY PŘÍRODNÍ – NP**

#### **přírodní všeobecné „NU“**

##### **A. Hlavní využití**

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny

##### **B. Přípustné využití**

1. plochy, na kterých převažují zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními, produkční funkce je potlačena, zvláště chráněná maloplošná území, zvláště chráněná území velkoplošná – pouze I. a II.zóna, památné stromy s ochranným pásmem, biocentra nadregionálního, regionálního a lokálního významu, biokoridory nadregionálního, regionálního a lokálního významu pokud se vyskytují na ostatních plochách, registrované významné krajinné prvky, rozptýlená zeleň s rozlohou větší jak 100m<sup>2</sup> na ostatních plochách, plochy se smluvní ochranou, plochy evropsky významných lokalit
2. vedení turistických, cyklistických a běžeckých tras a naučných stezek po stávajících komunikacích
3. stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
4. výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury
5. výjimečně výstavba doplňkových vybavení.

##### **C. Podmínečně přípustné využití**

1. výstavba vodních děl na vodních tocích, pokud jsou veřejným zájmem a jsou v souladu s ochranou přírody

##### **D. Nepřípustné využití**

1. ostatní účely využití

## **F) 11 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **\* PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NSx**

#### **smíšené nezastavěného území všeobecné „MU“**

##### **A. Hlavní využití**

Plochy smíšené nezastavěného území jsou nezastavěná území kulturní krajiny vymezená za účelem polyfunkčního využívání krajiny, kdy plochy smíšené nezastavěného území agregují dle konkrétních podmínek v daném území a) plochy smíšené nezastavěného území přírodní, tedy funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny, b) plochy smíšené nezastavěného území zemědělské, tedy funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny zejména zemědělská půda obhospodařovaná, dočasně neobhospodařovaná a nezemědělská půda, která je nezbytná k provádění zemědělské činnosti, u nichž není vhodné používat intenzivní technologie hospodaření, c) plochy smíšené nezastavěného území lesnické, tedy funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny zejména lesní půda a pozemky k plnění funkcí lesa s upřednostněním mimoprodukčních funkcí (půdoochranné, vodoochranné, ekologické, rekreační aj.), d) plochy smíšené nezastavěného území vodohospodářské, tedy funkčně nevyhraněné

plochy kulturní krajiny u kterých je jejich využití ovlivněno ochranou povrchových nebo podzemních vod, zejména v ochranném pásmu II. stupně povrchových a podzemních zdrojů vod, v záplavových územích a aktivních zónách řek a potoků, v nivách vodních toků, v územích určených k rozlivům povodní, v ostatních územích, kde ochrana vod zamezuje intenzivnímu hospodaření, e) plochy smíšené nezastavěného území ochranné, tedy funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny, které vyplňují prostor mezi plochami rozdílného funkčního využití území

#### **B. Přípustné využití**

1. lesní půdní fond, zemědělský půdní fond, vodní plochy a koryta vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
2. extenzivní způsoby zemědělského a lesního hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, vládních nařízení a projektů a opatření v procesu ÚSES, podmínek předběžné ochrany území, podmínek vodoprávních úřadů, akčních programů a podmínek ochrany krajinného rázu
3. jednotlivé funkce a činnosti zastoupené ve smíšené zóně jsou ve vzájemně rovnocenném, kompromisním postavení
4. přírodní ekosystémy, které se v území vyskytují, jsou(a z hlediska kritérií vyplývajících z ochrany přírody a krajiny mohou být) využívány kompromisně
5. pozemky související dopravní a technické infrastruktury
6. ptačí oblasti, velkoplošná zvláště chráněná území – pouze III. a IV. zóna, plochy biokoridorů na zemědělské nebo lesní půdě, nivy vodních toků na ostatní půdě
7. opatření zvyšující ekologickou stabilitu, zlepšující odtokové poměry a snižující ohroženost území,
8. výstavba doplňkových vybavení a opatření pro zvýšení ekologické stability krajiny
9. zakládání opatření v krajině a výstavba staveb ke snižování ohrožení území, které jsou ve veřejném zájmu, přičemž je nutné upřednostnit biologické formy, např. změna orné půdy na TTP, výsadba mimolesní zeleně, poldr, retenční nádrž, tůň, revitalizace toku
10. doplnění krajiny prvky, které budou zvyšovat její ochrannou funkci a ekologickou stabilitu na rozdíl od okolních pozemků (např. zalesnění), zejména interakční prvky

#### **C. Nepřípustné využití**

1. umísťovat jiné stavby než vyjmenované
2. negativně ovlivňovat vodní režim pozemků, rozšiřovat rozsah melioračních prací
3. velkoplošné odvodňování pozemků
4. ostatní účely využití

#### **DEFINICE POUŽÍVANÝCH POJMŮ V ÚP VALY:**

**Maloobchod:** maloobchodem se rozumí obchodní zařízení, objekt, který slouží k obchodu s max. celkovou plochou 300m<sup>2</sup> v jednom podlaží včetně provozně souvisejících zařízení nebo s nezbytnými parkovacími plochami do 20 míst.

**Provozy nerušících služeb, výrob a chovů:** nerušící provozy se rozumí takové činnosti, které neobtěžují hlukem či zápachem a dalšími negativními účinky nad přípustnou míru danou hygienickými předpisy stanovené pro vymezenou lokalitu.

**Rušící zařízení:** rušící zařízení se rozumí objekty, jejichž negativní účinky a vlivy omezují, obtěžují a ohrožují (včetně ohrožení dobré pověsti) sousedství, obytnou pohodu a hlavní funkci stanovenou ve vymezené lokalitě, nad přípustnou míru (např. herny, erotické salony, diskotéky, tančírny, noční kluby apod.)

**Stavby pro malochov drobných hospodářských zvířat:** malochovem drobných hospodářských zvířat se rozumí chov určený pro vlastní spotřebu, negativní účinky a vlivy na okolí nesmějí překročit

přípustnou míru danou hygienickými předpisy stanovené pro vymezenou lokalitu. Drobným hospodářským zvířetem se rozumí zvíře do hmotnosti 25 kg.

**Stavby pro malochov hospodářských zvířat:** malochovem hospodářských zvířat se rozumí chov do 25 kusů trvale ustájených zvířat, negativní vlivy na okolí nesmějí překročit přípustnou míru danou hygienickými předpisy. Hospodářským zvířetem se rozumí zvíře s hmotností nad 25kg.

**Zařízení a stavby pro obsluhu vymezené lokality:** rozumí se taková zařízení a stavby, jejichž kapacity svým rozsahem v podstatě nepřesahují v územích pro bydlení potřeby trvale bydlících obyvatel lokality, ve které jsou umístěny, v územích ostatních potřeby trvale a dočasně přítomných osob v lokalitě ve které jsou umístěny.

**Drobná výroba:** rozumí se objekty výrobního zařízení malého rozsahu co do zastavění pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy. O objekt drobné výroby zařízení jehož plocha celkem ve všech podlažích nepřesahuje 200m<sup>2</sup>.

**Služby:** službami se rozumí stavby a zařízení nevýrobního charakteru, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 200m<sup>2</sup>, s výjimkou rušících zařízení

**Doplňkové vybavení:** doplňkovým vybavením se rozumí stavby a zařízení, které slouží jako doplněk pro využití hlavní funkce vymezené lokality, jako např. WC, altány, vyhlídky, pomníky, apod.

**Altán:** je stavba, která slouží pouze k ochraně osob před povětrnostními vlivy.

**Areál:** je část pozemku, pozemek, nebo soubor pozemků sloužící jednomu funkčnímu využití. Do ploch areálu se zahrnují plochy dotčené stávajícími i navrženými stavbami bez pozemků dotčených pouze inženýrskými sítěmi. Není nutno vlastnictví všech pozemků v areálu. U samostatně stojících objektů v území bez podrobnějšího rozdělení katastrálních hranic pozemků mezi objekty (např. sídliště), je areálem celé území náležející ke společnému pozemku.

**Drobný mobiliář v parteru:** drobným mobiliářem v parteru veřejných prostranství se myslí lavičky, odpadkové koše, informační tabule, kašna, hodiny, umělecké dílo do v. 4m, vodotrysk, fontány.

**Drobným mobiliářem v kulturní krajině:** drobným mobiliářem v kulturní krajině se myslí lavičky, odpadkové koše, informační tabule, pomníky, dřevěné rozhledny do v. 20m, rozcestníky, studánky.

**Zahrádkářská chata:** zahrádkářské chaty se umísťují především v zahrádkářských osadách, zahrádkářské chaty nesmějí mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a podsklepených teras větší než 25 m<sup>2</sup>.

#### REGULATIVY PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ:

**1. koeficient míry využití území (KZP = koeficient zastavitelnosti plochy)** - udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech nadzemních částí objektů k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.

**2. maximální podlažnost** - udává maximální počet nadzemních podlaží objektu včetně podkroví, přičemž posuzovaná konstrukční výška podlaží je stanovena max. 4m. Stavby s vyšší konstrukční výškou nesmí svým součtem konstrukčních výšek překročit násobek maximální posuzované konstrukční výšky a počtu nadzemních podlaží.

**3. minimální procento ozelenění pozemku** - udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu. Při posuzování procenta ozelenění pozemku je možné realizovat max. 1/3 ozeleněných ploch jako součást objektu (např. střešní zahrada atd.). Pro účely stanovení maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění pozemku určeného pro výstavbu se rozlišuje: a) zastavěná část pozemku, b) ozeleněná část pozemku, c) ostatní nezastavěná část pozemku (např. zpevněná plocha, odstavné stání, vodní plocha, manipulační plocha atd.).

**Zařízení zábavy:** zařízení zábavy jsou všeobecně zařízení, kde se dají pořádat kulturní a společenské akce. Tímto se rozumí herny (bowling, kulečnick.), kina, divadla, komunitní centra, sportovní haly, tělocvičny, kulturní dům, restaurace.

### **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**

ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a koridory a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v grafické části ÚP ve v.č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:5 000.

#### **G) 1 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA**

##### **➤ Technická infrastruktura**

- WT1 – trafostanice na západě řešeného území
- WT2 – trafostanice na severovýchodě obce
- WT3 – trafostanice na východě řešeného území

#### **G) 2 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ POUZE VYVLASTNĚNÍ**

##### **➤ Dopravní infrastruktura**

- D2 – koridor nového odbočení ze silnice I/21 do sídla Sekerské Chalupy – rozvojová plocha D2-Z

##### **➤ Technická infrastruktura**

- VT1 – vedení VN na východě obce
- VT2 – vedení VN ve středu obce
- VT3 – vedení VN západně od obce
- VT4 – splašková kanalizace západně od obce
- VT5 – splašková kanalizace na západě obce
- VT6 – splašková kanalizace na severu obce
- VT7 – splašková kanalizace na severu obce
- VT8 – výtlačný řad kanalizace na východě obce
- VT9 – vodovod pitný na východě obce
- VT10 – vodovod pitný na severu obce
- VT11 – vodovod pitný na severu obce
- VT12 – vodovod pitný západně od obce
- VT13 – STL plynovod na severu obce
- VT14 – STL plynovod na severu obce
- VT15 – STL plynovod na východě obce
- VT16 – STL plynovod západně od obce
- VT17 – vodovod pitný na severu obce
- VT18 – STL plynovod na severu obce
- VT19 – splašková kanalizace na severu obce
- VT20 – plochy obecní kompostárny na severním okraji správního území obce

➤ **Asanace**

VA1 - asanace chátrajícího objektu pod zahrádkářskou kolonií na východě obce

➤ **Vybraná veřejně prospěšná opatření**

X1.A. Snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami

X1.A.1. – protierozní opatření - výsadba mimolesní zeleně na ostatní ploše

X1.A.1.1. – jihovýchodně od ZÚ obce

X1.A.1.2. – na jihovýchodě obce

X1.A.1.3. – severně nad ZÚ západním směrem od železniční stanice

X1.A.2. – protierozní opatření - výsadba mimolesní zeleně na TTP

X1.A.2.1. – severně nad stávající ČSoV na jihu obce

X1.A.2.2. – jižně pod ZÚ na východě obce

X1.A.3. – protierozní opatření - výsadba mimolesní zeleně + zatravnění orné půdy

X1.A.3.1. – jižně pod ZÚ na východě obce

X1.A.3.2. – na západě obce jižně pod silnicí III. třídy

X1.A.3.3. – na západě obce severně nad silnicí III. třídy

X1.A.4. – protierozní opatření - výsadba skupinové mimolesní zeleně na ostatní ploše

X1.A.4.1. – při jihovýchodní hranici obce

X1.A.5. – protierozní opatření - výsadba skupinové mimolesní zeleně na TTP

X1.A.5.1. – na západě obce jižně pod silnicí III. třídy

X1.A.6. – zvyšování retenčních schopností území - revitalizace Bahnitého potoka

X1.A.6.1. – od západní hranice obce podél Bahnitého potoka k ZÚ v centrální části obce

W1-Z – plocha pro snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami, vymezena jižně od sídla, nový rybník v rámci vymezeného nadregionálního biokoridoru

➤ **X2. Opatření k ochraně nebo rozvoji přírodního dědictví**

X2.2. - založení vymezených prvků ÚSES

X2.2.1 - část biokoridoru č. K51

X2.2.2 - část biocentra č. 2

X2.2.3. - část biokoridoru č. K52

X2.2.4 - část biocentra č. 5

**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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

ÚP vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, v grafické části ÚP ve v.č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:5 000.

**H) 1 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ NA TYTO PLOCHY SE VZTAHUJE I PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

➤ Technická infrastruktura

WT1 – trafostanice na západě řešeného území

WT2 – trafostanice na severovýchodě obce

WT3 – trafostanice na východě řešeného území

## H) 2 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ POUZE PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKAČNÍ KORIDORY A SHROMAŽĎOVACÍ PLOCHY

**PPK1** - prodloužení místních komunikací v centrální části obce - rozvojová plocha P7-Z

**PPK2** - místní komunikace k ČS odpadních vod – rozvojová plocha P2-Z

**PPK3** - rekonstrukce místní obslužné komunikace na východě obce – rozvojová plocha P1-P

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S VEŘEJNOU ZELENÍ

**PPZ1** - zeleň jako součást revitalizace toku Kosového potoka - rozvojová plocha P3-Z

**PPZ2** - izolační zeleň mezi plochou bydlení a zahrádkářskou osadou na východě obce - rozvojová plocha P4-Z

**PPZ3** - veřejné prostranství s veřejnou zelení charakteru parku v západní části obce - rozvojová plocha P5-Z

Seznam pozemků navržených veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, kde výraz v záhlaví tabulky „právnícká osoba“ = „právnícká osoba, v jejíž prospěch bude uplatněno předkupní právo“:

➤ Technická infrastruktura

označení	veřejně prospěšná stavba	kat. území	pozemek p. č.	právnícká osoba
WT1	trafostanice na západě řešeného území	Valy u Mariánských Lázní	302/4	Obec Valy
WT2	trafostanice na severovýchodě obce	Valy u Mariánských Lázní	78/18	Obec Valy
WT3	trafostanice na východě řešeného území	Valy u Mariánských Lázní	457/3	Obec Valy

➤ Veřejná prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy

označení	veřejné prostranství	kat. území	pozemek p. č.	právnícká osoba
PPK1	prodloužení místních komunikací v centrální části obce – rozvojová plocha P7-Z	Valy u Mariánských Lázní	78/1, 78/14	Obec Valy

PPK2	místní komunikace k ČS odpadních vod - rozvojová plocha P2-Z	Valy u Mariánských Lázní	19/2, 19/3, 19/4, 19/8, 19/5, 19/10	Obec Valy
PPK3	rekonstrukce místní obslužné komunikace na východě obce – rozvojová plocha P1-P	Valy u Mariánských Lázní	513, 510/2, 497/11, 507/1, 503, 498/2, 498/3, 497/12, 491/1, 491/1, 499/3, 499/7, 505/4	Obec Valy

➤ Veřejná prostranství s veřejnou zelení

označení	veřejné prostranství	kat. území	pozemek p. č.	právnícká osoba
PPZ1	zeleň jako součást revitalizace toku Kosového potoka - rozvojová plocha P3-Z	Valy u Mariánských Lázní	19/2, 19/5, 19/8, 19/4, 19/3	Obec Valy
PPZ2	izolační zeleň mezi plochou bydlení a zahrádkářskou osadou na východě obce - rozvojová plocha P4-Z	Valy u Mariánských Lázní	491/1, 510/3, 437/48, 491/1	Obec Valy
PPZ3	veřejné prostranství s veřejnou zelení charakteru parku v západní části obce - rozvojová plocha P5-Z	Valy u Mariánských Lázní	244/1	Obec Valy

### **ch) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

ÚP nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

### **i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

ÚP řeší na území obce Valy tuto územní rezervu, která předurčuje kulturní krajinu k výhledovému využití k zástavbě.

**R1** – rezerva pro bydlení na východním okraji obce - BI

Územní rezerva R1 bude zapracována do ÚP jako zastavitelná plocha po prokázání využití min 75% rozlohy součtu všech zastavitelných ploch bydlení vymezených v ÚP k výstavbě a to změnou ÚP.

### **j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

ÚP na území obce Valy nevymezuje žádné rozvojové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

### **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**

ÚP na území obce Valy nevymezuje žádnou plochu ani koridor, pro které je prověření změn jejich využití nezbytné ověřit v územní studii.

### **l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

ÚP na území obce Valy nevymezuje žádnou plochu ani koridor, pro které by bylo podmínkou pro rozhodování o jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu. Součástí ÚP Valy není tedy žádné zadání regulačního plánu.

### **m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Rozvoj území obce je řešen v jedné etapě bez udání časového horizontu.

### **n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

ÚP nevymezuje na území obce žádnou architektonicky nebo urbanisticky významnou stavbu, pro kterou by mohl zpracovat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt.

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

Textová část Územního plánu Valy v podobě úplného znění po vydání změny **č. 2** je vypracována v rozsahu 34 stran textu včetně titulní strany a obsahu i včetně vložených tabulek a přiložených definic používaných pojmů v ÚP Valy.

Grafická část Územního plánu Valy obsahuje tyto výkresy:

1) Výkres základního členění území

M 1 : 5 000

2) Hlavní výkres	M 1 : 5 000
3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1 : 5 000
4) Výkres koncepce uspořádání krajiny	M 1 : 5 000
5) Výkres koncepce veřejné infrastruktury	M 1 : 5 000