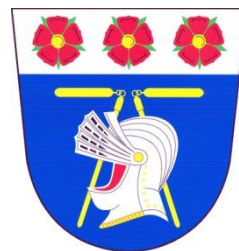




SURPMO
s.r.o.
PROJEKTOVÉ STŘEDISKO
HRADEC KRÁLOVÉ



ÚZEMNÍ PLÁN HEJTMÁNKOVICE

KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ
ORP BROUMOV

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1

srpen 2023

Objednatel: Obec Hejtmánkovice
Královéhradecký kraj

Pořizovatel: Městský úřad Broumov
Královéhradecký kraj

Zhotovitel: SURPMO, a.s.
Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1
IČ 01807935

Projektant – kolektiv zhotovitele: Projektové středisko Hradec Králové
Československé armády 219/24
500 03 Hradec Králové

Vedoucí Projektového střediska

– odpovědný zástupce zhotovitele: Ing. arch. Miroslav Baťa
autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 05353

OBSAH ELABORÁTU

I. ÚZEMNÍ PLÁN

I.1. Textová část

I.2. Grafická část

I.2.a.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.2.b.	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.2.c.	Výkres veřejné prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.2. Grafická část

II.2.a.	Koordinační výkres	1 : 5 000
---------	--------------------	-----------

I.1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Vymezení zastavěného území, včetně data, k němuž je vymezeno	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, civilní ochrana a havarijní plánování, obrana a bezpečnost státu	10
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmínek podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	12
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	19
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	19
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	19
j) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	19
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	20
Seznam zkratk a symbolů	21

a) Vymezení zastavěného území, včetně data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území je vymezeno v katastrálním území Hejtmánkovice k 21.4.2021 ve Výkresu základního členění území a v Hlavním výkresu.

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

Budoucí rozvoj obce je dán částečně přírodními a terénními podmínkami a ekonomickými možnostmi obyvatelstva a firem působících v řešeném území.

Řešené území se svými přírodními a krajinnými hodnotami je významnou rekreační oblastí. Navrhovaná rekreační zařízení by měla být situována především do objektů lidové architektury, ať už jde o rozsáhlé stavební komplexy zděných statků, či formou rozptýlené rekreace v objektech drobných chalup.

Základní koncepce vychází především z priorit zachování přírodních hodnot území a dosavadního charakteru osídlení. Nová výstavba nesmí podstatně narušit stávající hodnotný urbanisticko-architektonický celek sídla. Z tohoto důvodu je třeba zvláště citlivě přistupovat k zástavbě proluk ve stávající zástavbě.

I když některé objekty vesnické architektury nejsou zahrnuty mezi objekty památkově chráněné, je třeba jim přiznat patřičné místo v souhrnu, který se nazývá místní zástavbou lidového rázu, pokud tyto objekty jsou dosud natolik ovlivněné tradicí lidového stavitelství, že v základních, zejména vnějších proporcích, neporušují ustálený rytmus krajiny a promítají se do ní jako její výrazná kvalita.

Územní plán Hejtmánkovice vytváří předpoklady k zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, které se v řešeném území uplatňují. Jde zejména o koordinaci ve sféře životního prostředí a ochranu jeho hlavních složek: půdy, vody a ovzduší. Hlavní cíle sledují stabilizaci trvalého osídlení a podporu bydlení, občanské vybavenosti, rekreace a zemědělské výroby.

Územní plán vymezuje nové plochy pro bydlení, občanské vybavení, výrobu, dopravní a technickou infrastrukturu. Podporuje rozvoj území, ochranu přírody a koordinuje všechny funkční složky území v souladu se zájmy okolních obcí a v souladu s ochranou přírody a krajiny CHKO Broumovsko (zejména Kinclův rybník a jeho nejbližší okraj).

V širších vztazích zajišťuje soulad se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce vychází ze základního charakteru obce řetězového typu, tj. zástavby podél hlavních komunikací, a respektování vazby na stávající zástavbu města Broumova. V řešeném území je zástavba převážně soustředěná lineární, rozvolněná (samostatně stojící statky nebo domy nevytvářející kompaktní uliční průčelí; domy na sebe štítily nenavazují, tvary pozemků nevytváří pravouhlý rastr, objekty jsou umístěny na pozemku nepravidelně vůči sousedním objektům), liniová potoční, zároveň lánová a záhumenicová, se stavbami převážně vesnického typu. Na území Hejtmánkovic navazujícím na území města Broumova je zástavba plošná (velké plochy členěné na co nejmenší pozemky se sítí komunikací jen nezbytné šířky; síť komunikací záměrně vytváří pravidelné obrazce zástavby, zástavba je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech nápadnou absencí vysokých dřevin), převážně příměstského a městského charakteru.

Současné plochy převážně pro bydlení jsou doplňovány tak, aby byl cílově vytvořen ucelený soubor zástavby. Zástavba ve vymezených zastavitelných plochách převážně pro bydlení (zejména Z1-Z3 až Z1-Z5) bude respektovat převládající strukturu okolní rozvolněné uliční zástavby, její charakter (architektonické řešení) a zapojení do krajiny.

V území jsou mimo bydlení navrženy plochy pro občanské vybavení, sportovní plochy, plochy dopravy, dále smíšená plocha obytná venkovská a plochy pro výrobu. Charakter a struktura zástavby v nich bude posuzována samostatně. Areály zemědělské i nezemědělské výroby budou v návaznosti na nezastavěné území opatřeny sídelní zelení zajišťující ochranu dochovaného krajinného rázu území. Jsou stabilizovány plochy pro technickou infrastrukturu. V technické infrastruktuře se zdůrazňují její funkce pro zabezpečení komplexního územního rozvoje obce.

Urbanistický návrh vychází z navržené dopravní koncepce v jižní části území, kde jsou v peáži navrženy přeložky silnic II/302 a II/303, které dále jižněji procházejí městem Broumovem.

Nejsou vymežovány plochy přestavby a asanací.

Přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚP:

lokality urb. řešení	způsob využití řešené lokality	katastrální území	výměra v ha celkem
1	zrušena při pořízení ÚP		
2a	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,49
2b	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,34
2c	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,30
3	plochy bydlení	Hejtmánkovice	1,30
4	zrušena Změnou č. 1		
5	zrušena Změnou č. 1		
6	plochy bydlení	Hejtmánkovice	3,00
7a	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,27
7b	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,34
8	zrušena Změnou č. 1		
9	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,67
10a	plochy sportovní	Hejtmánkovice	1,06
10b	plochy sportovní	Hejtmánkovice	0,90
11	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,68
12	plochy bydlení	Hejtmánkovice	1,78
13	plochy obč. vybavení	Hejtmánkovice	2,10
14a	plochy sportovní	Hejtmánkovice	1,51
14b	plochy smíšené obytné venkovské	Hejtmánkovice	0,57
15	zrušena při pořízení ÚP		
16	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,20

lokality urb. řešení	způsob využití řešené lokality	katastrální území	výměra v ha celkem
17	zrušena při pořízení ÚP		
18	plochy bydlení	Hejtmánkovice	2,30
19	zrušena při pořízení ÚP		
20	zrušena při pořízení ÚP		
21	zrušena Změnou č. 1		
22	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,98
23	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,67
24	plochy výroby	Hejtmánkovice	3,46
25	sloučena s upravenou plochou 24		
26	vymezena Změnou č. 1 jako Z1-Z11 (BV)		
27	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,44
29	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,43
30	plochy bydlení	Hejtmánkovice	1,50
31	plochy obč. vybavení	Hejtmánkovice	0,79
32	silnice II. a III. třídy	Hejtmánkovice	3,72
33	plochy bydlení	Hejtmánkovice	2,02
34	plochy bydlení	Hejtmánkovice	3,81
36	plochy sportovní	Hejtmánkovice	2,53
35	zrušena Změnou č. 1		
39	plochy vodní a vodohospodářské	Hejtmánkovice	2,72
40	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,08
41	stabilizována Změnou č. 1 jako BV		
42	stabilizována Změnou č. 1 jako BV		
Z1-Z1	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,12
Z1-Z3	plochy bydlení	Hejtmánkovice	1,24
Z1-Z4	plochy bydlení	Hejtmánkovice	1,15
Z1-Z5	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,89
Z1-Z6	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,37
Z1-Z7	plochy obč. vybavení	Hejtmánkovice	0,02
Z1-Z8	plochy sídelní zeleně	Hejtmánkovice	0,33
Z1-Z9	plochy sídelní zeleně	Hejtmánkovice	0,11
Z1-Z11	plochy bydlení	Hejtmánkovice	0,62

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

DOPRAVA

Přes území obce jsou vedeny následující silnice, které jsou stabilizovány:

II/303 Náchod – Hronov – Police n. M. — Broumov – Janovičky (státní hranice)

Nejdůležitější silnice pro distribuci dopravy v území.

II/302 Starostín (st. hr.) – Meziměstí – Hejtmánkovice – Broumov – Otovice (st. hranice)

Silnice má charakter místního spojení sídel v severním příhraničí. Částí katastrálního území Hejtmánkovic a dále Broumova prochází v peáži se silnicí II/303. Silnice rozděluje obec, rozkládá se kolem ní většina zástavby.

Plocha pro přeložku silnic II/302 a II/303 se od současné trasy odchyluje v místech před čerpací stanicí PHM a napojuje se na dopravní systém Broumova. Kategorie přeložky je stanovena na MS 9/50.

Místní komunikace

Hlavními komunikacemi sloužícími dopravní obsluze obce jsou průtahy silnic, které umožňují přímou obsluhu objektů. Na ně jsou napojeny další obslužné komunikace k zástavbě. Jejich směrové řešení je podřízeno terénu a okolní zástavbě.

Síť místních komunikací doplňuje několik bývalých i současných zemědělských cest, které umožňují obsluhu jednotlivých objektů mimo souvislou zástavbu obce.

Souběžně se silnicí II/302 je vedena severní částí obce místní komunikace, která je na několika místech přerušena a napojena na páteřní komunikaci. V návrhu je provedeno doplnění chybějících úseků této místní komunikace, čímž bude zkvalitněna dopravní obsluha v této části obce a budou odstraněny některé dopravní závady na této komunikaci.

Podél severní hrany plochy 34 (BV) bude v rámci přípustného využití realizována pro zajištění její obsluhy místní komunikace propojující stabilizované místní komunikace na území obce a na území sousedního města Broumov.

Místní komunikace uvnitř zastavitelných ploch (zejména Z1-Z3 až Z1-Z5) sloužící k obsluze budou umístěny bez nutnosti takových terénních úprav, které by podstatně změnilly krajinný ráz území a vzhled prostředí.

Komunikace pro pěší

Většina místních komunikací je charakteru zklidněných komunikací se smíšeným pěším a motorovým provozem.

Z důvodů terénních a kompaktní zástavby existuje několik pěších spojení v samostatných trasách, které umožňují zkrácení cest.

Chodníky jsou realizovány pouze při části průtahu silnice II/303, u silnice II/302 chodníky prakticky chybějí. Chybějící úseky je nutno postupně doplnit.

Železniční doprava

Řešeným územím prochází jednokolejná, neelektrifikovaná železniční trať č. 026 Týniště nad Orlicí – Otovice zastávka, která je v úseku Meziměstí – Otovice zastávka vyčleněna jako regionální dráha č. 027 z dráhy celostátní. Úpravy tratě, mající územní nároky, se nepředpokládají.

Cyklistická doprava

Území je vhodné pro cykloturistiku, optimální je spojení s pěší turistikou. V oblasti je množství silnic a zpevněných cest s minimální intenzitou automobilové dopravy, které lze pro účely cykloturistiky využít.

Cykloturistiku je třeba v součinnosti s pěší turistikou dále podporovat a rozvíjet – zřizování jednotlivých tras, maximální oddělení cyklistů od ostatní dopravy, zřízení úschoven a půjčoven jízdních kol, dostatečné zázemí (odstavné a parkovací plochy, ubytovací a stravovací kapacita, opravny jízdních kol, prodejny náhradních dílů apod.).

Nezbytné je rovněž značení cyklotras.

Hromadná doprava osob

Hromadná doprava osob v řešeném území je prováděna prostředky autobusové dopravy. Na dálkové spoje je možno přestoupit v Broumově.

Síť autobusových zastávek je stabilizována. Chybějící zastávkové pruhy a přístřešky je třeba doplnit.

Železniční stanice je nejbližší v Broumově na trati 027 Otovice – Broumov - Meziměstí a v Meziměstí na hlavní trati 026 Mieroszów (PKP) – Meziměstí – Choceň. Na trati 027 Otovice – Broumov – Meziměstí lze využít zastávky Broumov – Olivětín, Hynčice a Ruprechtice.

Statická doprava

Parkování vozidel je uskutečňováno na soukromých pozemcích a v profilu místních komunikací.

Větší mimouliční parkoviště je v obci při silnici II/302 u hostince, menší plocha pro parkování je u OÚ při místní komunikaci.

Garážovací stání jsou reprezentována řadovými garážemi nebo garážemi na vlastním pozemku. Větší lokalita řadových garáží je v blízkosti silnice II/303 v jihovýchodní části obce.

S ohledem na charakter zástavby jsou preferovány garáže na vlastním pozemku.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Zásobování vodou

Obec Hejtmánkovice má vybudován systém zásobování vodou. Obecní vodovod je součástí skupinového vodovodu Broumov, resp. součástí VSVČ. Potrubí veřejného vodovodu nesmí být propojeno s vodovodními řady soukromých zdrojů.

S ohledem na dostatečnou vydatnost a příznivou jakost vody ÚP nenavrhuje změnu současného stavu.

Kanalizace

Odpadní vody od obyvatelstva jsou v převážné míře zneškodňovány v ČOV Broumov. Zneškodňování odpadních vod od zbývající části obce je řešeno individuálním způsobem.

Základním koncepčním předpokladem pro ekologickou likvidaci odpadních vod bylo vybudování oddílné splaškové kanalizace údolím Liščího potoka s napojením do kanalizace Města Broumova a jejím prostřednictvím na ČOV Broumov. Současný systém zneškodňování odpadních vod bude zachován.

ZÁSOBOVANÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Obec Hejtmánkovice je zásobována el. energií systémem 35 kV z nadzemního vedení systémem 35 kV, z vedení VN 322 Police nad Metují – Broumov, výkonově orientovaného na transformovnu 110/35 kV Police nad Metují s možností zásobování v případě mimořádné situace z propojené soustavy systému 35 kV.

Navýšení transformačního výkonu bude řešeno jednak zvýšením počtu TS, případně výměnou některých stávajících TS za výkonově vyšší typ.

Současný rozvod systému VN 35 kV řešený nadzemním vedením bude zachován a rozšiřován dle potřeby odběru.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec Hejtmánkovice je plynofikována z VTL/STL regulační stanice, která je na hranici s Broumovem.

LIKVIDACE ODPADŮ

Zneškodňování odpadu ve svozové oblasti Broumov je zajišťováno smluvně odbornou firmou. Odpad je svážen na organizovanou skládku. Separovaný sběr je v obci prováděn.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Samostatně vymezené stabilizované plochy občanského vybavení (OV) a plochy sportovní (OS) jsou respektovány a rozvíjeny vymezením zastavitelných ploch 13, 31, Z1-Z7 (všechny OV) a 10a, 10b, 14a a 36 (všechny OS).

Občanské vybavení, jež je součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, je rovněž respektováno.

Další rozvoj v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zkvalitnění podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území se přípouští.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Všechny současné prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, jsou respektovány.

Rozvoj veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zkvalitnění životního prostředí se přípouští.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Řešené území leží celé v Chráněné krajině oblasti Broumovsko, ve vlastní krajině 11 Broumovsko s cílovými kvalitami 11/2, 11/3 a 11/5.

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

V nezastavěném území jsou vymezeny následující typy ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené nezastavěného území (NSpvo)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru.

Plochy zemědělské (NZ)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru, které nejsou určeny pro jiný způsob využití.

Plochy lesní (NL)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru, které nejsou určeny pro jiný způsob využití.

Silnice II. a III. třídy (DS), Místní komunikace (DM)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru.

Plochy železniční dopravy (DZ)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru.

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

ÚP respektuje stabilizované plochy tohoto charakteru a vymezuje tyto plochy změn v krajině:

lokality urb. řešení	způsob využití řešené lokality	katastrální území	výměra v ha celkem
Z1-K1	plochy vodní a vodohospodářské	Hejtmánkovice	0,15
Z1-K2	plochy vodní a vodohospodářské	Hejtmánkovice	0,65
Z1-K3	plochy vodní a vodohospodářské	Hejtmánkovice	1,41
Z1-K4	plochy vodní a vodohospodářské	Hejtmánkovice	4,44

V této kapitole výše vymezené plochy budou využívány v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole I.1.f) tohoto ÚP.

Územní systém ekologické stability

Pozemky určené pro ochranu a tvorbu ÚSES jsou součástí nezastavěného území a nelze na nich měnit stávající kulturu za kulturu nižšího stupně ekologické stability, ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkce. Lze na nich připustit pouze umístění liniových staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury, včetně jejich staveb vedlejších.

Území biocenter a biokoridorů vytvářejících v krajině základní kostru územních systémů ekologické stability (ÚSES) a plnících i funkci protierozní a estetickou tvoří

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny,
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch,
- trvalé travní porosty.

Vymezený ÚSES obsahuje prvky regionálního významu:

RBC 531 Údolí Stěnavy – mokřadní louky a navazující zalesněná stráž v údolí Stěnavy

RK H033 – lesní a luční společenstva v západní části území.

Na místní (lokální) úrovni byla vymezena biocentra LBC7, LBC8 a biokoridory LBK3 až LBK9 sledující přirozené migrační trasy, zohledňující jak údolnicové, tak svahové polohy. Nefunkční části prvků ÚSES bude nutné řešit v dalším stupni projektové dokumentace (Plán ÚSES) formou zatravnění, zalesnění, revitalizací vodních toků a nádrží apod.

Prostupnost krajiny

V řešeném území, které je součástí vyhledávané rekreační oblasti, je velké množství značených pěších tras, které jsou respektovány. V severní části území je Svatojakubská cesta (z Jetřichova do Broumova). V oblasti je množství silnic a zpevněných cest s minimální intenzitou automobilové dopravy, které lze využít pro účely cykloturistiky.

Biologická prostupnost je zkvalitňována vymezením prvků ÚSES, jejichž plnou funkčnost je třeba zajistit.

Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi se v řešeném území připouštějí.

Rekreace

Stabilizovaná rekreace v samostatně vymezených plochách rodinné rekreace (RI) je respektována.

Pro podporu rozvoje rekreace a cestovního ruchu lze využívat i jiných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území k.ú. se nenacházejí žádná ložiska nerostných surovin ani poddolovaná území.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným způsobem využití

- a) plochy bydlení (BV)
- b) plochy rodinné rekreace (RI)
- c) plochy občanského vybavení (OV)
- d) plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- e) plochy sportovní (OS)
- f) plochy výroby (VS)
- g) plochy dopravní a technické infrastruktury (DTI)
- h) plochy zemědělské výroby (VZ)
- i) plochy sídelní zeleně (SZ)
- j) plochy smíšené nezastavěného území (NSpvo)
- k) plochy zemědělské (NZ)

- l) plochy lesní (NL)
- m) silnice II. a III. třídy (DS), místní komunikace (DM)
- n) plochy železniční dopravy (DZ)
- o) plochy vodní a vodohospodářské (W)

Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití

a) Plochy bydlení (BV)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech a stabilizovaných bytových domech.

Přípustné využití:

- občanské vybavení (kromě obchodního prodeje o výměře nad 200 m² a hřbitova),
- individuální rekreace,
- drobné chovatelství a pěstitelství,
- veřejná prostranství,
- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výměra budoucího zastavěného stavebního pozemku – v ploše Z1-Z3 min. 2 500 m², v ploše Z1-Z4 min. 1 100 m², v plochách 30 a Z1-Z5 min. 1 300 m², ve zbývajících zastavitelných plochách a ve stabilizovaných plochách min. 900 m²,
- intenzita využití (zastavění) – 30 %,
- výšková hladina zástavby – max. 12 m, v ploše Z1-Z4 max. 10 m.

b) Plochy rodinné rekreace (RI)

Hlavní využití:

- rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití (zastavění) – 30 %,
- výšková hladina zástavby – max. 7 m.

c) Plochy občanského vybavení (OV)

Hlavní využití:

- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, tělovýchova a sport, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, věda a výzkum, spolková činnost).

Přípustné využití:

- občanské vybavení (obchodní prodej o výměře do 200 m², ubytování, stravování, služby),
- bydlení ve stavbách hlavního nebo přípustného využití,
- veřejná prostranství,
- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití (zastavění) – 50 %,
- výšková hladina zástavby – max. 12 m.

d) Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech a stabilizovaných bytových domech,
- bydlení v bytovém domě s podporovaným bydlením, byty s chráněným bydlením, byty s pečovatelskou službou,
- individuální rekreace,
- občanské vybavení (kromě obchodního prodeje o výměře nad 200 m² a hřbitova),
- drobné chovatelství a pěstitelství,
- veřejná prostranství,
- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výměra budoucího zastavěného stavebního pozemku –min. 900 m²,
- intenzita využití (zastavění) – 50 %,
- výšková hladina zástavby – max. 12 m.

e) Plochy sportovní (OS)

Hlavní využití:

- občanské vybavení (tělovýchova a sport).

Přípustné využití:

- občanské vybavení (kultura, ochrana obyvatelstva, stravování, ubytování, služby, spolková činnost),
- veřejná prostranství,
- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití (zastavění) – 20 %,
- výšková hladina zástavby – max. 6 m.

f) Plochy výroby (VS)

Hlavní využití:

- průmyslová a řemeslná výroba, služby a skladování bez negativních účinků na životní prostředí.

Přípustné využití:

- občanské vybavení (kromě hřbitova),
- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití (zastavění) – 60 %,
- výšková hladina zástavby – max. 12 m.

g) Plochy dopravní a technické infrastruktury (DTI)

Hlavní využití:

- zařízení a vybavení pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství,
- zeleň,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

h) Plochy zemědělské výroby (VZ)

Hlavní využití:

- zemědělská výroba a skladování.

Přípustné využití:

- nezemědělská výroba a skladování,
- občanské vybavení související s hlavním využitím,
- bydlení ve stavbách hlavního nebo přípustného využití,
- zeleň,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití (zastavění) – 60 %,
- výšková hladina zástavby – max. 12 m.

i) Plochy sídelní zeleně (SZ)

Hlavní využití:

- zeleň přírodní a přírodě blízka.

Přípustné využití:

- dopravní infrastruktura (pozemní komunikace a s nimi související stavby a zařízení zpřístupňující veškeré stanovené plochy s rozdílnými způsoby využití v ZÚ či v zastavitelných plochách),
- technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- způsob využití území nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

j) Plochy smíšené nezastavěného území (NSpvo)

Plochy doprovodné a rozptýlené zeleně v krajině, která může plnit funkci interakčního prvku ÚSES, protierozní, estetickou i rekreační.

Přípustné využití:

- zeleň,
- nakládání s povrchovými vodami,
- protierozní a protipovodňová opatření,
- ÚSES,
- nemotorová doprava.

Nepřípustné využití:

- neveřejná dopravní infrastruktura (včetně vedlejších staveb) nesloužící k obhospodařování zemědělské půdy či k přístupu ke stabilizovaným zemědělským stavbám,
- ostatní způsoby využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- veřejná dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (silniční, místní, účelové, včetně vedlejších staveb) za podmínky, že negativně neovlivní dochovanou hodnotu krajinného rázu ani sousední významné krajinné prvky či prvky ÚSES,
- technická infrastruktura za podmínky, že negativně neovlivní dochovanou hodnotu krajinného rázu.

k) Plochy zemědělské (NZ)

Hlavní využití:

- zemědělské obhospodařování půdy.

Přípustné využití:

- zeleň,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření,
- myslivost, rybářství,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- neveřejná dopravní infrastruktura (včetně vedlejších staveb) nesloužící k obhospodařování zemědělské půdy či k přístupu ke stabilizovaným zemědělským stavbám,
- ostatní způsoby využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- veřejná dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (silniční, místní, účelové, včetně vedlejších staveb) za podmínky, že negativně neovlivní dochovanou hodnotu krajinného rázu ani sousední významné krajinné prvky či prvky ÚSES,
- technická infrastruktura za podmínky, že negativně neovlivní dochovanou hodnotu krajinného rázu.

l) Plochy lesní (NL)

Hlavní využití:

- hospodaření v lesích, obecné užívání lesa.

Přípustné využití:

- zeleň,
- technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření,
- myslivost, rybářství,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní infrastruktura za podmínky, že negativně neovlivní dochovanou hodnotu krajinného rázu,
- technická infrastruktura za podmínky, že negativně neovlivní dochovanou hodnotu krajinného rázu.

m) Silnice II. a III. třídy (DS), místní komunikace (DM)

Hlavní využití:

- doprava po pozemních komunikacích.

Přípustné využití:

- zeleň,
- dopravní zařízení a vybavení,
- veřejná prostranství,
- technická infrastruktura,
- občanské vybavení související s dopravou,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se s výjimkou p. p. č. 3482 v k. ú. Hejtmánkovice, pro který se stanovuje intenzita využití (zastavění) – max. 30 %.

n) Plochy železniční dopravy (DZ)

Hlavní využití:

- doprava drážní.

Přípustné využití:

- dopravní zařízení a vybavení,
- veřejná prostranství,
- zeleň,
- technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

o) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Hlavní využití:

- vodní toky, plochy, nakládání s povrchovými vodami.

Přípustné využití:

- zeleň,
- nemotorová doprava,
- protierozní a protipovodňová opatření,
- myslivost, rybářství,
- ÚSES.

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- dopravní infrastruktura za podmínky, že negativně neovlivní dochovanou hodnotu krajinného rázu,
- technická infrastruktura za podmínky, že negativně neovlivní dochovanou hodnotu krajinného rázu.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- do přípravy realizace jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do sídla a krajiny = jednotlivé záměry budou respektovat současné charakteristiky krajinného rázu:
 - charakter (zejména měřítko a hmoty, půdorysný tvar, typ zastřešení) a historickou strukturu zástavby,
 - výškovou hladinu okolní zástavby, včetně dochované siluety sídla,
 - výhledy do krajiny a průhledy na krajinné a kulturní dominanty,a navrhnout ozelenění,
- výrobní areály (zemědělské i nezemědělské výroby) budou na stranách sousedících s nezastavěným územím opatřeny pásem zeleně sloužící k jejich estetickému napojení na volnou krajinu,
- v přípotočných částech pozemků, které jsou údolní nivou, a v evidovaných lokalitách s výskytem chráněných druhů rostlin a živočichů nepřipustit vymezení stavebních pozemků a umístování staveb na nich,
- vedení technické infrastruktury umísťovat přednostně pod zem,
- v ZÚ a v zastavitelných plochách se připouští na budovách umísťovat systémy využívající sluneční energii takovým způsobem, aby na objektech nevznikaly

- novotvary narušující dochovaný charakter zástavby a pohledy na siluetu sídla z nezastavěného území,
- zvyšovat pestrost krajiny, zejména obnovou a doplňováním krajinné zeleně.

Stanovení ploch, ve kterých je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

Využití nezastavěného území pro konkrétně neumístěné a nevyhodnocené účely může být uskutečněno v konkrétních případech, pouze pokud se nedotýká zemědělských půd I. a II. třídy ochrany.

V plochách způsobu využití NSpvo, NZ, NL a W je vyloučeno umístění systémů využívajících sluneční a větrnou energii a výrobků plnicích funkcí stavby (mobilní domy, obytné přívěsy, maringotky) jako účelových staveb k obhospodařování pozemků.

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

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se vymezuje přeložka silnice II/302 a II/303 v k.ú. Hejtmánkovice.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a ochrany státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a ochrany státu se nevymezují.

Plochy pro asanaci

Plochy pro asanaci se nevymezují.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo, se nevymezují.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření se nestanovují.

j) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Intenzita využití (zastavění) se stanovuje pro celou vymezenou plochu i pro každou z ní oddělenou část. Intenzitou využití se rozumí největší přípustný podíl rozlohy budoucí „zastavěné plochy pozemku“ na rozloze části zastavitelné plochy či plochy přestavby nebo části pozemku oddělené v ZÚ, určené pro vymezení stavebního pozemku pro hlavní využití a s ním souvisejících dalších pozemků (např. zahrad a předzahrádek) zpravidla pod společným oplocením, udaný v %;

Oddělenou částí plochy se rozumí část plochy tvořící nový samostatný budoucí zastavěný stavební pozemek pod jedním vlastnickým právem, který bude vymezený v rámci jednoho typu zastavitelné plochy, plochy přestavby nebo stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití, a který vznikl řízením o dělení nebo scelení (scelování) pozemku, souboru pozemků nebo jenom části pozemku;

Výšková hladina zástavby se stanovuje jako rozdíl nadmořských výšek nejvyššího bodu stavby (vyjma technických konstrukcí) a průměru nejnižší a nejvýše položeného místa průniku jejích konstrukcí úrovní rostlého (neupraveného) terénu, udaný v m;

Nemotorovou dopravou se rozumí všechny druhy dopravy nevyužívající motorový pohon – tedy doprava pěší, cyklistická, lyžařská a hipodoprava, včetně bezmotorové dopravy vodní.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

1. Textová část územního plánu obsahuje 11 listů oboustranně tištěného textu.


2. Výkresová část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

I.2.a. Výkres základního členění území	1:5 000,
I.2.b. Hlavní výkres	1:5 000,
I.2.c. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000.

Seznam zkratk a symbolů

a.s.	akciová společnost
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
CHKO	chráněná krajinná oblast
k.ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OÚ	obecní úřad
PHM	pohonné hmoty a vaziva
RC (RBC)	regionální biocentrum
RK (RBK)	regionální biokoridor
STL	středotlaký
TS	transformovna
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VSVČ	Vodárenská soustava Východní Čechy
VTL	vysokotlaký
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZS	základová stanice
ZÚ	zastavěné území

V seznamu zkratk a symbolů jsou vysvětleny i zkratky a symboly použité ve výkresech grafické části.

HLAVNÍ PROJEKTANT – ODPOVĚDNÝ ZÁSTUPCE ZHOTOVITELE		PROJEKTANT	ZHOTOVITEL	
Ing. arch. Miroslav Baťa, ČKA č. 05353		kolektiv zhotovitele	IČ 01807935	
OBJEDNATEL/ POŘIZOVATEL	KRAJ	OBEC		
Obec Hejtmánkovice/ Městský úřad Broumov	Královéhradecký	Hejtmánkovice	Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1	
Územní plán HEJTMÁNKOVICE Úplné znění po Změně č. 1			Projektové středisko Hradec Králové Československé armády 219/24 500 03 Hradec Králové	
			ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO	03949342
			ÚČELOVÝ STUPEŇ	ÚPD
			FORMÁT	A4
			PROFESE	URB
Textová část			DATUM	09/2023
			MĚŘÍTKO	
			ČÍSLO	I.1