

ÚZEMNÍ PLÁN BROZANY NAD OHŘÍ



ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.2

Záznam o účinnosti :

- a) označení orgánu, který Změnu č.2 územního plánu Brozany nad Ohří vydal :
Zastupitelstvo městyse Brozany nad Ohří
- b) datum nabytí účinnosti poslední změny :
- c) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele :
ing. Václav Bešta, starosta městyse Brozany nad Ohří
otisk úředního razítka :

IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.3
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.3
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.4
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....str.6
- 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, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....str.9
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě stanovení podmínek přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.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.....str.24
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.26
- i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona).....str.26
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.26
- 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 do evidence územně plánovací činnosti.....str.26
- l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....str.26
- m) Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona.....str.27
- n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.27
- o) Vysvětlivky použitých pojmů.....str.27

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 31.3.2022, Změnou č.2 územního plánu (dále ÚP) Brozany nad Ohří aktualizováno k 30.4.2024“ a je přehledně vyznačeno ve výkresu základního členění území, resp. hlavním výkresu ÚP Brozany nad Ohří.

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky a vymezuje vedle vlastního území městyse Brozany nad Ohří a osady Hostěnice i samostatné lokality převážně rekreačního charakteru, vázané na tok řeky Ohře.

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

V území řešeném ÚP Brozany nad Ohří se vyskytují výjimečné přírodní hodnoty vázané především na vodní tok řeky Ohře se slepými rameny a komplexy lužních lesů a dále prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území. Lokalizace v rozsáhlé ploché nížině při vodním toku řeky Ohře, která zde představuje výrazný krajinný i estetický fenomén, je však pro osídlení zároveň významnou potenciální hrozbou, neboť drtivá část zastavěných území se nachází ve vymezeném záplavovém území.

Základní koncepce rozvoje městyse Brozany nad Ohří (viz hlavní výkres) tak vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch s hlavním cílem stabilizace a dalšího přírůstku obyvatelstva v historicky osídlené produkční krajině.

Prioritou návrhu před extenzivním rozvojem je regenerace stávajících fondů, využití proluk a dostavba okrajových částí na stávající zástavbu plynule navazujících. Pro rozvoj městyse je však zásadní změna, resp. rozšíření základní koncepce využití území v závislosti na vymezeném záplavovém území a dlouhá léta plochách blokováných ložiskem cihlářských surovin. Veškeré dříve připravované plochy pro výstavbu totiž jsou zasaženy právě vyhlášeným záplavovým územím, některé dokonce jeho aktivní zónou, a tak bez realizace protipovodňových opatření (dále PPO) nemohou být pro výstavbu použity - v návrhu ÚP Brozany nad Ohří jsou tedy ponechány pouze jako plochy podmíněné právě realizací PPO. Limitou rozvoje pro plochy na náhorní plošině nad městysem byla dlouhodobě dle analytických podkladů existence chráněného ložiskového území (CHLÚ) cihlářských surovin se známým záměrem jejich těžby a dokonce výstavby zpracovatelského areálu. Podle analýzy, kterou si při pochybnostech zadal objednatel ÚP s cílem zmenšení CHLÚ o kontaktní plochy, jsou však všechna doposud vydaná rozhodnutí a stanoviska pro využití ložiska Brozany nad Ohří již neplatná a pro tvorbu nového územního plánu jsou zcela irelevantní. Protože rozhodnutí o stanovení CHLÚ bylo dne 5.12.1991 pod č.j.TZÚS/SSZ 232/91 Ministerstvem průmyslu a obchodu zrušeno, stalo se ložisko cihlářské suroviny ložiskem nevyhrazeného nerostu a nelze na něj dále pohlížet ve smyslu ustanovení §43, odst.1 Horního zákona jako na ložisko vhodné pro potřeby a rozvoj národního hospodářství, čímž důvody ochrany ložiska formou CHLÚ pominuly.

Vzhledem k umístění těchto lokalit na exponovaném krajinném horizontu může mít případná zástavba vliv na krajinný ráz, a proto bude před jejich využitím vypracována územní studie, která v odpovídající podrobnosti stanoví urbanistickou koncepci území a vyřeší obsluhu a napojení celé lokality na stávající systém dopravní a technické infrastruktury s cílem minimalizovat dopady na krajinný ráz.

V ÚP Brozany nad Ohří je dále vymezen koridor CNZ.E10b(1.A) pro zdvojení stávajícího vedení VN 400 kV TR Vyškov-TR Babylon v šířce 150m v souběhu se stávajícím vedením VVN bez dopadu na zastavěná území.

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

Hlavní zásadou celkové urbanistické koncepce nového ÚP Brozany nad Ohří je kontinuita vývoje sídelní struktury a obnova dochovaných hodnot při nabídce možnosti jejího rozvoje. Návrh tak sestává nejen z vymezení ploch pro novou výstavbu, ale především z návrhu regenerace domovního fondu i ostatních tradičních prvků a hodnot urbanistické struktury. Návrh rozvojových ploch je uvažován jako dlouhodobá prostorová limita, prioritně však musí být vyvinut tlak na záchranu (regenerace či přestavba) stávajících fondů před extenzivním přelitím výstavby na volné plochy. Cílem je tedy ochrana výjimečné krajiny a vysoce úrodné zemědělské půdy a zejména zamezení vzniku nevyužívaných a často devastovaných lokalit uvnitř sídla (např. zemědělský areál – brownfield), kde je navržena jejich transformace na smíšená produkční území s orientací na drobnou podnikatelskou činnost v oblasti výrobních a nevýrobních služeb.

Významným omezením pro rozvoj sídla je stanovení záplavového území a jeho aktivní zóny, které zasahuje téměř celou zastavěnou část a hlavně dříve vymezené zastavitelné plochy a dále prvky ochrany přírody, vázané zejména na tok řeky Ohře (přírodní park Dolní Poohří, EVL, NR+R ÚSES apod.). Součástí ÚP Brozany nad Ohří je proto návrh protipovodňových opatření (PPO), která však mohou sloužit také k zadržení vody v krajině, jako komunikační propojení (pěší či cyklotrasy) i jako malá vodní elektrárna (MVE) s cílem eliminovat opakované záplavy zastavěného území a hlavně umožnit výstavbu na vymezených plochách.

Protože však doba realizace PPO není jistá, jsou pro novou obytnou výstavbu vymezeny rozvojové plochy namístech záplavami nedotčených na náhorní plošině nad výrazným terénním zlomem, jejichž využití bylo dlouho blokováno (viz předchozí kapitola). Vzhledem k jejich umístění na krajinném horizontu bude podmínkou jejich využití zpracování územních studií, které v odpovídající podrobnosti stanoví urbanistickou koncepci těchto ploch a vyřeší obsluhu a napojení lokalit na stávající systém dopravní a technické infrastruktury s cílem minimalizovat dopady na krajinný ráz a umožnit průchod nadřazeného systému ÚSES (RBK 617).

Rozvoj sídla je navržen jednak jako regenerace stávajících ploch, resp. zástavba proluk uvnitř zastavěného území (v grafické části označeny indexem P. s přiřazeným pořadovým číslem plochy) a zároveň ÚP Brozany nad Ohří vymezuje nová zastavitelná území (Z.). Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z hlavního výkresu.

PLOCHY PŘESTAVBY :

INDEX	FUNKCE	KAPACITA	PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH, POZNÁMKY
P.2	SM-V	-	transformace zem. areálu na služby ap.
P.3	BI/P	6RD	dostavba podmíněna realizací MK+TI, PPO a ÚS
P.6	BI,PV	3RD	výstavba podmíněna realizací MK+TI, PPO a ÚS
P.7	BI	3RD	výstavba podmíněna realizací MK+TI, PPO a ÚS
P.8	BI	2RD	dostavba proluky podmíněna realizací PPO
P.10	BV	4RD	výstavba podmíněna realizací MK, PPO

ZASTAVTELNÉ PLOCHY :

INDEX	FUNKCE	KAPACITA	PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH, POZNÁMKY
Z.1	PV	-	cyklotrasa (Brňany)
Z.2	BV	4RD	respektovat o.p. plynu a silnice
Z.3	BI	1RD	respektovat RR trasu
Z.5	BI,PV	14RD	výstavba podmíněna realizací MK, TI, PPO, ÚS a resp. o.p.VN
Z.6	BI	1RD	výstavba podmíněna realizací PPO
Z.8	OV	DS ca 40bj	soc.slужby (DS), školství, podm.PPO a respektováním o.p.VN
Z.9	BI	7RD	výstavba podmíněna realizací MK, TI, PPO a respektováním o.p.VN
Z.10	PV	-	lávka pro pěší a cyklo (Doksany)
Z.16	BI,PV	25 RD, MK	výstavba podmíněna realizací MK, TI, PPO a respektováním o.p.VN
Z.17	PV	-	pěší a cyklotrasa
Z.18	PV	-	nepobytové rekreační využití řeky
Z.20	PV	-	lávka Hostěnice
Z.23	BI,Z-Z	20RD	výstavba podmíněna realizací MK+TI,PPO a zpracováním ÚS s řešením eliminace vlivů na krajinný ráz
Z.25	PV	-	cyklotrasa (Brňany, Doksany)
Z.27	BI	30RD	výstavba podmíněna realizací MK+TI,PPO a zpracováním ÚS s řešením eliminace vlivů na krajinný ráz
Z.28	PV	-	rozšíření MK
Z.29	TI	ČOV	ČOV Hostěnice

KORIDORY :

CNZ.E10b(1.A) TI VVN koridor pro zdvojení stávajícího vedení VN 400 kV

V územním plánu jsou stanoveny zásady účelné regulace stavebních aktivit při návrhu rozvoje a obnovy řešeného území a zároveň jsou zde vymezeny hranice zastavitelných ploch s ohledem na ochranu životního a přírodního prostředí a reálné možnosti efektivního zainvestování rozvojových ploch technickou vybaveností.

Využití některých rozvojových ploch (P.3-8 a P.10, Z.5-9 a Z.16) je však podmíněno realizací protipovodňových opatření (PPO), proto s ohledem na předpokládanou prodlevu jejich využití jsou pro překlenutí této doby v ÚP Brozany nad Ohří vymezeny zcela nové zastavitelné plochy mimo takto postižená území (Z.23-27). S ohledem na rozsah návrhových ploch je navržena etapizace využití rozvojových území jako nástroj efektivního vynakládání veřejných prostředků v oblasti dopravní a technické vybavenosti území.

Kromě návrhu adjustace ploch, regenerace hmotově prostorové struktury i architektonických hodnot je v územním plánu jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění komunikační sítě a zařízení technické infrastruktury jako nutné podmínky pro rozvoj sídel a celého řešeného území.

Důležitou součástí návrhu je v souladu se zpracovaným plánem ÚSES také regenerace a rozšíření ploch veřejné a doprovodné zeleně a ochrana vymezených prvků ekologické stability krajiny. Návrh systému sídelní zeleně je zaměřen na doplnění současných ploch zeleně na veřejných prostranstvích o plochy přírodní, doprovodné a izolační zeleně s přímou vazbou na kvalitní krajinnou zezeň řešeného území, zejména pak vegetační doprovody meandrů řeky Ohře s PR Loužek, celého Mlýnského náhonu a významného terénního hřbetu, oddělujícího říční nivu od náhorní plošiny s tvrzí a hřbitovem). Součástí návrhu je také vymezení výrazného koridoru ochranného pásma VN v navrhované zástavbě s jeho určením jako izolační zezeň, součást regionálního biokoridoru.

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

d1) Doprava

Stávající silniční síť je v řešeném území dlouhodobě stabilizovaná, v rámci projednávání Zadání bylo oobjednatelem potvrzeno vypuštění přeložky v centru, která byla součástí dosud platného územního plánu, a to s jasným cílem nezlepšovat možný průjezd pro nákladní dopravu a zejména kamiony - pro osobní a malou nákladní (obsahuje území) je provedená úprava, tj. segregace pěší a motorové dopravy dostatečná. Součástí ÚP Brozany nad Ohří je také úprava mostu přes Ohří tak, že je v návaznosti na ÚP Doksany navržena nová lávka na severní straně mostu jako pokračování pěší a cyklo stezky z Doksán, kde bude možné nad úroveň záplavy umístit i inženýrské sítě a zejména tak rozšířit jízdní pruhy na stávajícím mostě.

Vlastní vnitřní základní komunikační systém městyse, tvořený současným vedením silniční sítě a místních komunikací, je doplněn návrhem zejména ve smyslu napojení rozvojových lokalit na tento systém. Vlastní řešení obslužných komunikací v rozvojových plochách bude předmětem jejich podrobného prověření a umístění v rámci územních studií, jimiž je zástavba těchto ploch podmíněna. Žádná další doprovodná zařízení silniční dopravy nejsou v řešeném území navrhována.

Pro pěší a cyklistickou dopravu je vedle doplnění sítě cyklostezek navržena další lávka, a to v Hostěnicích nad jezem k přímému bezpečnému propojení levého a pravého břehu řeky Ohře.

V řešeném území se nenacházejí žádné plochy ani zařízení **železniční dopravy** a ani do budoucna se s nimi neuvažuje. Nejbližšími železničními zastávkami tak jsou Hrobce na východě a Chotěšov pod Hazmburkem na západ od Brozán nad Ohří, obě vzdálené od centra cca 6km. Stejně tak nejsou v řešeném území žádné plochy ani zařízení **letecké či vodní dopravy**.

d2) Technická infrastruktura

Záplavová území, ochrana před povodněmi

Stanovené záplavové území řeky Ohře a jeho aktivní zóna zasahují do zastavěného území (viz Koordinační výkres, Odůvodnění) a některé zastavitelné a přestavbové plochy vymezené v ÚP Brozany nad Ohří se nacházejí uvnitř takto stanoveného záplavového území - jejich využití je pak podmíněno realizací protipovodňových opatření (PPO), jejichž součástí může být i malá vodní elektrárna (MVE) viz kapitola c).

Pro ochranu zastavěného území Brozan je tedy na základě podrobnější dokumentace navržen systém protipovodňových opatření, složený z navazujících hrází, zdí a mobilních prvků v celkové délce 2,7 km. PPO začíná u náhonu Ohře na jižním okraji zástavby Brozan a pokračuje podél východního okraje zastavěného území a kolem zemědělského areálu (plocha přestavby P.2) k silnici.

Koncepce zásobování pitnou a požární vodou

Koncepce zásobování Brozan nad Ohří pitnou vodou se nebude v budoucnosti měnit. Návrhy na úpravy vodovodní sítě v řešeném území vycházejí z nutnosti zajištění zásobování pitnou vodou zastavitelných a přestavbových ploch, vymezených územním plánem. Většina rozvojových ploch s výjimkou ploch Z.23 a Z.27 na vyvýšeném západním okraji Brozan nad Ohří se nachází v kontaktu se stávající vodovodní sítí. Krátké větve vodovodních řadů napojených na stávající síť jsou navrženy pro zásobování ploch P.3, P.6, P.7, P.10, Z.3, Z.5, Z.9 a Z.23, delší zásobovací řady jsou navrženy k ploše Z.27.

V místní části Hostěnice je nadále počítáno s e zásobováním pitnou vodou prostřednictvím individuálních zdrojů.

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max.240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

Koncepce kanalizace

Stávající koncepce odkanalizování není územním plánem měněna, přičemž hlavním úkolem k řešení zůstává odkanalizování zastavitelných a přestavbových ploch, vymezených návrhem územního plánu.

Navrženy jsou dílčí větve splaškové kanalizace napojené do stávající splaškové stoky pro plochy Z.3, Z.5, P.3, P.6, P.7, P.10, Z.9 a Z.23. Delší splaškové stoky jsou navrženy pro odkanalizování plochy Z.27.

V místní části Hostěnice není navrhována nová kanalizační síť, severně od Hostěnic (poblíž mostního objektu dálnice D8) je navržena plocha Z.29 pro umístění ČOV Hostěnice, kam budou splaškové odpadní vody z Hostěnic dováženy.

Srážkové vody z navržených zpevněných ploch musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

Zásobování plynem

V ÚP Brozany nad Ohří je počítáno se zachováním stávající koncepce zásobování zemním plynem. Pro zásobování přestavbových ploch P.3 a P.6 je navrženo propojení stávajících plynovodních řadů mezi Palackého náměstím a ulicí Na Průhonu. Nový STL řad je navržen pro plochu Z.5 a delší navrhovaný STL plynovodní řad je navržen rovněž podél plochy Z.27. U ostatních návrhů se jedná o krátké přívody ze stávající sítě k okraji nově vymezené zastavitelné plochy.

Zásobování elektrickou energií

V rámci návrhu byl zpřesněn koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV TR Výškov – TR Babylon, a to v celkové šířce 150 m v ose stávajícího koridoru. V řešeném území není přípustné umisťovat VVE.

V návrhu ÚP Brozany nad Ohří není počítáno s koncepčními změnami elektro-rozvodné sítě. Počet stávajících trafostanic je dostatečný i pro vymezené zastavitelné a přestavbové plochy, pouze u plochy Z.27 je navržena realizace nové trafostanice. Stávající nadzemní vedení VN 22 kV prochází přes plochy Z.5, Z.8, Z.9 a Z.16, vymezené územním plánem k zástavbě. V územním plánu nejsou navrhovány přeložky nadzemních vedení a využití ploch je podmíněno respektováním stávajících vedení s jeho ochrannými pásmy. U plochy Z.8 je počítáno s napojením trafostanice z procházejícího vedení pro potřeby zásobování uvedené plochy elektrickou energií.

Telekomunikace a radiokomunikace

Rozvody místní telefonní sítě jsou provedeny nově převážně zemními telefonními kabely. Novými kabelovými trasami vedenými v přidruženém pásu místních obslužných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení budou napojeny i objekty v zastavitelných a přestavbových plochách. Nové kabely budou napojeny ze stávající sítě dle podmínek stanovených provozovatelem. V rozvojových plochách budou rovněž realizovány slaboproudé rozvody kabelové televize a datové sítě.

Přes řešené území neprocházejí žádné radioreléové spoje I. řádu.

Koncepce nakládání s odpady, tzn. stávající způsob i kapacity jsou vyhovující a není nutné je měnit ani doplňovat a to ani v souvislosti se zajištěním potřebných služeb pro nové rozvojové plochy, městy Brozany nad Ohří předpokládá zřízení sběrného dvora v areálu vlastní servisní organizací.

d3) Občanské vybavení

V ÚP Brozany nad Ohří je v návaznosti na realizovaný sportovní areál navržena poměrně rozsáhlá plocha **občanského vybavení veřejné infrastruktury**, ve smyslu §2, odst.1, písm.k) bod 3 Stavebního zákona - pozemky, stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, případně zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Jedná se o plochy, které po realizaci protipovodňových opatření (PPO) mohou být použity variantně pro všechny výše uvedené funkce podle aktuální potřeby, vyvolané zejména kontinuálním nárůstem obyvatel (viz Odůvodnění, kapitola i), a to jak v Brozanech nad Ohří, tak v kontaktně navazujících Doksanech. Ostatní stávající zařízení jsou dlouhodobě stabilizována a aktuálně v zásadě pokrývají potřeby území.

Plochy a zařízení **občanského vybavení komerčního charakteru** jsou ve své základní struktuře v zásadě stabilizovány, část těchto zařízení je přirozenou součástí objektů v centrální části sídla. Integrace těchto zařízení je i nadále podpořena definováním přípustnosti těchto funkcí především v obytných plochách.

d5) Veřejná prostranství

V hlavním výkrese jsou podle §34 zákona č.128/2000 Sb. O obcích vymezeny plochy veřejných prostranství. Tyto plochy zahrnují náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, ulice a ostatní komunikace včetně parkovišť, chodníky, veřejnou zeleň a dětská hřiště sloužící obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví.

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

Historická zemědělská krajina řešeného území s výraznou osou řeky Ohře je respektována jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, resp. rekreace. Tomu odpovídá i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině s minimálními návrhy na jejich změny (viz hlavní výkres č.2), které jsou navrženy výhradně jako doplnění, založení nových prvků ÚSES. Návrh lokalizace rozvojových ploch vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu, na jehož ochranu jsou navrženy prostorové regulativy, resp. je využití ploch podmíněno zpracováním územních studií, řešících začlenění nové zástavby do sídla i navazující krajiny.

V řešeném území jsou vymezeny prvky skladebné části územního systému ekologické stability (dále ÚSES, lokalizované v souladu s ÚAP a ZÚR ÚK), přičemž některé z nich jsou umístěny a zpřesněny s cílem bezkolizního průběhu s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti. Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace to je na většině území 7- Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), ve východní části území, v nivě Ohře pak 4 – Topolová doubrava (*Quercu-Populetum*), místy v komplexu s jilmovou doubravou (*Quercu-Ulmetum*).

Skladebné části ÚSES:

Nadregionální hierarchie

Nadregionální biocentrum 2002 Myslivna na Ohři, reprezentativní nivního typu, převážně funkční, lužní lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů a přírodě blízký vodní tok Ohře. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT a STG.

Nadregionální biokoridor (NK) osa vodní a nivní, K11 Myslivna na Ohři - K 10:

NK K11/BZ01-BZ02 – nivní a vodní NK, vodní tok s doprovodnou vegetací, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT a STG.

NK K11/BZ02-2002 – nivní a vodní NK, vodní tok s doprovodnou vegetací, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT a STG.

Vložená lokální biocentra:

LBC.K11/BZ01 – nivní LBC, převážně funkční, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle STG.

LBC.K11/BZ02 – nivní LBC, převážně funkční, dřevinné a lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů část orná půda. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT a STG, na orné půdě založit LBC výsadba dřevin dle STG.

Regionální hierarchie

Regionální biokoridor (RBK) mezofilního hájového a částečně nivního typu 617 Humenský vrch - Myslivna na Ohři:

RBK.617, (RBK.617/BZ03-BZ04, RBK.617/BZ04-BZ05, RBK.617/BZ05-BZ06, RBK.617/BZ06-BZ07, RBK.617/BZ07-2002) – mezofilní hájový a částečně nivní RBK, převážně nefunkční, místy částečně funkční, lesní porosty kulturní místy přírodě blízké, louky, orná půda. V lese podpora přirozené druhové skladby dle STG, extenzivní obhospodařování luk, ornou půdu převést na trvalé travní porosty a postupně založit porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG a lesní porosty v šíři min. 40m s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

Vložená lokální biocentra:

LBC.617/BZ03 – mezofilní hájový LBC převážně funkční, lesní a keřové porosty, postupné založení porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LBC.617/BZ04 – mezofilní hájový LBC částečně funkční, orná půda a keřové porosty, postupné založení porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LBC.617/BZ05 – mezofilní hájový LBC částečně funkční, trvalé travní porosty, křoviny, lesní porosty, orná půda, v porostech podpora přirozené druhové skladby, postupné založení porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LBC.617/BZ06 – mezofilní hájový LBC částečně funkční, trvalé travní porosty, křoviny, orná půda, v porostech podpora přirozené druhové skladby, postupné založení porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LBC.617/BZ07 – mezofilní hájový a nivní LBC převážně funkční, křoviny, lesní porosty, vodní tok, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby dle SLT.

Lokální hierarchie

Lokální biocentra

LBC.BZ08 – mezofilní hájový a nivní LBC převážně funkční, lesní porosty, vodní tok, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby dle SLT.

Lokální biokoridory

LBK.BNxx-617 – mezofilní hájový LBK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LBK.BZ03-BNxx – mezofilní hájový LBK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LBK.BZ08-2002 – mezofilní hájový, nivní LBK, nefunkční, orná půda, upravený vodní tok, založit LBK v min. šířce 20 m, revitalizace vodního toku, druhová skladba dřevin dle STG.

LBK.BZ08-BU LBKp – mezofilní hájový LBK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LBK.BZ08-CH04 – mezofilní hájový LBK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LBK.BZ08-ROxx – mezofilní hájový LBK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LBK.CH_LBK05 – mezofilní hájový LBK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

biocentra (RBC, LBC)

a) přípustné :

- současné využití a využití, zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, tzn. změnou nesmí dojít ke znemožnění navrženého využití nebo zhoršení přírodní funkce současných prvků ÚSES
- revitalizace vodních toků je žádoucí

b) podmíněčně přípustné :

- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářská zařízení (ČOV, PPO atd.), stavby sloužící k hospodaření v lese, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

c) nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

biokoridory (NRBK, LBK)

a) přípustné:

- současné využití a využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů, odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy ap.)
- žádoucí je revitalizace vodních toků

b) podmíněčně přípustné :

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářská zařízení (ČOV, PPO atd.) a stavby sloužící k hospodaření v lese, vše pouze ve výjimečných případech, přičemž mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

c) nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu ploch potřebných k založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Územní systém ekologické stability krajiny je zakreslen v hlavním výkresu (viz grafická část, výkres č.2) jako závazná část územního plánu, přičemž jednotlivé prvky ÚSES nejsou v kolizi s návrhem ÚP Brozany nad Ohří. Naopak současně s návrhem prvků ÚSES je řešena protierozní ochrana zastavěného území a zastavitelných ploch, kdy zejména biokoridory a v nich navržené plochy ochranné a izolační zeleně (větrolamy apod.) budou mít pozitivní vliv na větrnou erozi a zpomalení odtoku, resp. zadržetí vody v krajině.

Navrhovaná zástavba ploch Z.23 a Z.27 by vzhledem ke své lokalizaci na pohledově exponované hraně mohla mít dopad na krajinný ráz, a proto je jejich využití podmíněno vypracováním územních studií, které společně s definovanými prostorovými podmínkami jejich využití (viz dále kapitola f) navrhnou opatření k eliminaci negativních dopadů včetně případných kompenzačních, protierozních a protipovodňových opatření.

Návrhem není narušen systém účelových komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, pěší i cyklotrasy v území sledují stávající účelové, případně místní obslužné komunikace, které jsou pouze dílčím způsobem doplněny (viz předchozí kapitola d1) a nemají negativní vliv na řešení krajiny a její prostupnost.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav) a plochy změn, tj. plochy přestavbové (v grafické části označeny indexem P a pořadovým číslem) a plochy zastavitelné (v grafické části označeny indexem Z a pořadovým číslem). V grafické části uvedené typy ploch s rozdílným způsobem využití (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a podmínky prostorového uspořádání. ÚP Brozany nad Ohří stanovuje maximální výškovou hladinu zástavby definováním maximálního počtu nadzemních podlaží a podkroví (využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem se rozumí podlaží, jehož užitečná plocha nepřesáhne 75% plochy předchozího podlaží - vyjádřeno X,5), případně maximální výškové hladiny zástavby v metrech. Maximální výšková hladina je závazná pro novou výstavbu, přestavbu, dostavbu a nástavbu stávajících objektů, kterými dojde ke změně výškové hladiny. Nevztahuje se tedy na stávající objekty, zařízení technické infrastruktury či nezbytná technologická zařízení, případně vymezené dominanty, kdy se výšková hladina nemění.

Využití některých rozvojových ploch je podmíněno realizací protipovodňových opatření – plochy jsou pak označeny doplňujícím indexem P.

Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4) podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – hlavní výkres č.2).

plochy bydlení individuálního (BI)

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- rodinné domy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
- sportovní a rekreační objekty a plochy
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- u novostaveb je podmínkou umístění prostoru pro odstavení a parkování vozidel v objektu nebo na vlastním pozemku
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
 - minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
 - všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení individuálního – podmíněné (BI.p)

- a) převažující účel využití
- bydlení v rodinných domech s přípuštěním obslužných funkcí místního významu podmíněné realizací protipovodňových opatření
- b) přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
- rodinné domy
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
 - sportovní a rekreační objekty a plochy
 - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
- vlastní výstavba dle odstavce c) je podmíněna realizací protipovodňových opatření
 - pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - u novostaveb je podmínkou umístění prostoru pro odstavení a parkování vozidel v objektu nebo na vlastním pozemku
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace

- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
 - všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení venkovského (BV)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- rodinné domy s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- bydlení ve stávajících bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost pozemků 30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- u novostaveb je podmínkou umístění prostoru pro odstavení a parkování vozidel v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení venkovského – podmíněné (BV.p)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu podmíněné realizací protipovodňových opatření

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- rodinné domy s užitkovými zahradami a případným chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)

d) podmínky prostorového uspořádání

- vlastní výstavba dle odstavce c) je podmíněna realizací protipovodňových opatření
- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost pozemků 30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- u novostaveb je podmínkou umístění prostoru pro odstavení a parkování vozidel v objektu nebo na vlastním pozemku

plochy bydlení hromadného (BH)

a) převažující účel využití

- bydlení hromadného charakteru s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- bytové domy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- kulturní, zdravotnická a sociální zařízení
- sportovní a rekreační objekty a plochy veřejného využití
- ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby
- zařízení veřejné a komunální správy

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží především obyvatelům v takto vymezené ploše
- výška hlavního objektu nepřekročí 3 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití
- případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související dopravní a technickou infrastrukturu, příp. doplňkové stavby
- případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i charakterem odpovídat okolní zástavbě

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení veřejného (OV)

a) převažující účel využití

- umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

b) přípustné

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- zařízení pro ochranu obyvatelstva

c) podmíněně přípustné

- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení veřejného – podmíněné (OV.p)

a) převažující účel využití

- umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení
- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)
- zařízení pro ochranu obyvatelstva

- d) podmínky prostorového uspořádání
- vlastní výstavba dle odstavce c) je podmíněna realizací protipovodňových opatření
 - pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční (OK)

- a) převažující účel využití
- zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, služby, obchod, ubytování a stravování, přičemž vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- b) přípustné
- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
 - obchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru
 - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – sport (OS)

- a) převažující účel využití
- zařízení pro tělovýchovu a sport
- b) přípustné
- sportovní stadiony a hřiště
 - účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
 - sportovní a rehabilitační zařízení, lázeňská zařízení
 - veřejné stravování a ubytování, maloobchod
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)

- a) převažující účel využití
- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

- b) přípustné
 - veřejná a vyhrazená pohřebiště
 - doprovodná zeleň
 - zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy rekreace - zahrádkářské osady (RZ)

- a) převažující účel využití
 - rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad, kde mohou být povolovány stavby, pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy
- b) přípustné
 - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
 - zahradní a rekreační domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
 - oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - přístřešky pro drobnou zahradní techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výměra celkové zastavěné plochy, do které se započítávají veškeré stavby a veškeré zpevněné plochy (cesty, chodníky, zpevněná parkovací stání apod.) nepřesáhne 15% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 60 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
 - v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba (rozhodující je stav KN k datu vydání ÚP)
 - výška objektů nepřekročí 1,5 NP s výškou okapové hrany max. 4,5 m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 8,0m, jedním podzemním podlažím do hloubky max.3,0m
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné venkovské (SV)

- a) převažující účel využití
 - bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou
- b) přípustné
 - bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
 - obchodní zařízení
 - veřejné stravování a ubytování
 - administrativa a veřejná správa
 - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
 - odstavná a parkovací stání

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nevyšují dopravní zátěž v území
- dostavby proluk musí výškově, hmotově i charakterem odpovídat okolní zástavbě
- u novostaveb je podmínkou zajištění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby drobné a služeb (VD)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj drobné výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních služeb a to zejména těch, která nemohou být umístěna v jiných územích

b) přípustné

- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, sklady
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování
- odstavná a parkovací stání, garáže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, ubytovny)

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro ubytovací zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby lehké (VL)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj výroby a skladových areálů

b) přípustné

- zařízení průmyslové výroby a služeb všeho druhu, jejichž vlastní i související činnost nemá zásadní dopady na okolní prostředí
- sklady a skládky materiálu
- administrativní a správa,
- obchodní zařízení
- odstavné plochy a parkovací stání i pro nákladní dopravu
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, ubytovny)
- kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ)

- a) převažující účel využití
 - umístění zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb
- b) přípustné
 - zařízení zemědělské a lesnické výroby
 - sklady a skladové plochy
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské a lesnické produkce
 - administrativa a správa
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, ubytovny)
 - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území
 - zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE)

- a) hlavní využití
 - umístění a rozvoj ploch, staveb a zařízení k získávání energie z obnovitelných zdrojů kromě větru
- b) přípustné využití
 - stavby a zařízení k získávání energií z obnovitelných zdrojů kromě větru
 - nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
 - plochy doprovodné a izolační zeleně s funkcí eliminace negativních vlivů na krajinný ráz
- c) nepřípustné využití
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a výstavba velkých větrných elektráren

plochy technické infrastruktury všeobecné (TU)

- a) převažující účel využití
 - umístění a rozvoj ploch, staveb a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu
- b) přípustné
 - zařízení technické infrastruktury
 - odstavné plochy a garáže
 - nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
 - prvky ÚSES
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, majitelů zařízení, ubytovny)
 - zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technického vybavení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro ubytovací zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
 - podmínkou pro všechny druhy činností je neomezení hlavního využití vymezené plochy a respektování podmínek stanovených zákonem 458/2000 Sb. a 254/2001 Sb. včetně dodržení ochranných pásem jimi stanovených
 - v lokalitě Z.29 je pro využití plochy podmínkou prokázání, že nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů

- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství všeobecné (PU)

- a) převažující účel využití
- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
- ulice, chodníky, pěší a cyklostezky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
- parkoviště, odstavná stání
- d) podmínky prostorového uspořádání
- podmínkou pro umístění parkovišť a odstavných stání dle odstavce c) je neomezení hlavního využití vymezené plochy
- dopravní stavby v blízkosti koryt vodních toků, křížících inundační území vodních toků a samotná koryta vodních toků, budou řešeny tak, aby nebyl omezen průchod velkých vod, nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů a nebyl omezen přístup k vodnímu toku pro správce vodního toku, žádné konstrukce nebudou umístěny v korytech vodních toků, spodní líc mostovek bude umístěn nad vypočtenými úrovněmi hladin vod při průtocích Q_{100} na dotčených vodních tocích
- v lokalitě
je pro využití plochy podmínkou prokázání, že nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- v ploše Z.18 je přípustné pouze využití pro nepobytové rekreační aktivity při dodržení podmínek umístění v záplavovém území
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravy silniční (DS)

- a) převažující účel využití
- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu
- b) přípustné
- silnice nadmístního významu (dálnice, silnice I., II. a III. třídy a místní komunikace I., II. a III. třídy) a jejich součásti
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, terminály a zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- doprovodná a izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná zařízení technické infrastruktury
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro umístění zařízení technické infrastruktury dle odstavce c) je neomezení hlavního využití vymezené plochy
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ)

- a) převažující účel využití
 - produkční sady a zahrady pro pěstování ovoce a zeleniny
- b) přípustné
 - sady na pěstování ovoce
 - zahrady a další zemědělské plochy na pěstování zeleniny
 - trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
 - související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
 - stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce
- c) podmíněně přípustné
 - účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí
 - přístřešky pro techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10% zároveň však maximálně 60 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, ostatních staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy zemědělské – trvalé travní porosty (AP.t)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - změny kultury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy zemědělské – pole (AP.p)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - orná půda
 - ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - změny kultury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy zemědělské – jiné (AX)

a) převažující účel využití

- chmelnice

b) přípustné

- chmelnice
- izolační a doprovodná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace

c) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

a) převažující účel využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení

c) podmíněně přípustné

- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch
- protihluková zařízení a opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, ekologických a informačních center

plochy lesní všeobecné (LU)

a) převažující účel využití

- lesy evidované jako pozemky určené k plnění funkce lesa

b) přípustné

- pozemky určené k plnění funkce lesa

c) podmíněně přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy zeleně krajinné (ZK)

a) převažující účel využití

- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny, ostatní vysoká nelesní zeleň

b) přípustné

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru

c) podmíněně přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

- a) převažující účel využití
 - vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
 - vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
 - přemostění a lávky, stavidla a hráze
 - krmná zařízení pro chovné rybníky
 - rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
 - zařízení pro závlahy, zadržování vody v krajině nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
 - v záplavovém území budou upřednostněny trvalé travní porosty s postupným vy-loučením orné půdy
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

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

V samostatném výkrese č.3 ÚP Brozany nad Ohří jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření s identifikačními indexy :

1. plochy a zařízení dopravy

- VD.D1 plocha Z.1 pro cyklotrasu (Brňany)
- VD.D2 plocha Z.17 pro pěší a cyklotrasu (kemp Loužek)
- VD.D3 plochy Z.25 pro pěší a cyklotrasu (Doksany)

2. plochy a zařízení pro technickou infrastrukturu

Zásobování vodou

- VT.V1 návrh vodovodu pro obsluhu plochy Z.5
- VT.V2 návrh vodovodu pro obsluhu ploch P.3, P.6, P.7
- VT.V3 návrh vodovodu pro obsluhu plochy Z.3
- VT.V4 návrh vodovodu pro obsluhu plochy P.10
- VT.V5 návrh vodovodu pro obsluhu ploch Z.23
- VT.V6 návrh vodovodu pro obsluhu plochy Z.27
- VT.V8 návrh vodovodu pro obsluhu plochy Z.9

Kanalizace

- VT.K1 návrh splaškové kanalizace pro obslužení plochy Z.5
- VT.K2 návrh splaškové kanalizace pro obslužení ploch P.3 a P.6
- VT.K3 návrh splaškové kanalizace pro obslužení plochy Z.3
- VT.K5 návrh splaškové kanalizace pro obslužení ploch Z.23
- VT.K6 návrh splaškové kanalizace pro obslužení plochy Z.27
- VT.K7 návrh splaškové kanalizace pro obslužení plochy Z.9
- VT.K8 návrh ČOV Hostěnice

Zásobování plynem

- VT.P1 návrh plynovodu pro obslužení plochy Z.5
- VT.P2 návrh plynovodu pro obslužení ploch P.3 a P.6
- VT.P3 návrh plynovodu pro obslužení plochy Z.3
- VT.P4 návrh plynovodu pro obslužení plochy P.10
- VT.P5 návrh plynovodu pro obslužení ploch Z.23
- VT.P6 návrh plynovodu pro obslužení plochy Z.27
- VT.P8 návrh plynovodu pro obslužení plochy Z.19

Zásobování elektrickou energií

- VT.E2 návrh elektrického vedení VN a trafostanice pro plochu Z.27

Dále jsou zde vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření s identifikačními indexy:

3. plochy pro protipovodňová opatření

- VK.PPO1 soubor protipovodňových opatření Brozany nad Ohří
- VK.PPO2 protipovodňová a protieroční přírodní opatření lokalit Z.23 a Z.27

4. plochy pro založení prvků ÚSES

- VU.U1 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LBK.BNxx-617
- VU.U2 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LBK.BZ03-BNxx
- VU.U3 – k založení navrhované části regionálního biokoridoru RBK.617/BZ03-BZ04
- VU.U4 – k založení navrhovaná část regionálního biokoridoru RBK.617/BZ04-BZ05
- VU.U5 – k založení navrhovaná část lokálního biocentra LBC.K11/BZ02
- VU.U6 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LBK.BZ08-ROxx
- VU.U7 – k založení navrhovaná část regionálního biokoridoru 617/BZ05-BZ06
- VU.U8 – k založení navrhované lokální biocentrum LBC.617/BZ06
- VU.U9 – k založení navrhovaná část regionálního biokoridoru 617/BZ06-BZ07
- VU.U10 – k založení navrhovaná část regionálního biokoridoru 617/BZ07-2002
- VU.U11 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LBK.CH-LBK05
- VU.U12 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LBK.BZ08-CH04
- VU.U13 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LBK.BZ08-BU LBKp
- VU.U14 – k založení navrhované části lokálního biokoridoru LBK.BZ08-2002

V ÚP Brozany nad Ohří se nenavrhují žádné plošné asanace ani rozsáhlejší asanační úpravy. Dlouhodobě neužívaný zemědělský areál je navržen k transformaci funkce ve prospěch výroby, resp. smíšené funkce, rozsah asanace bude dán požadavky budoucího investora.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Neobsazeno.

i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona)

Príslušné dotčené orgány neuplatnily žádné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP Brozany nad Ohří je vymezena jedna plocha územní rezervy R.1 s budoucím využitím pro bydlení v rodinných domech (BI), která by měla navázat na vymezené zastavitelné území pro stejnou funkci po jejím naplnění.

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 do evidence územně plánovací činnosti

Ve výkresové části jsou vymezeny návrhové plochy, jejichž využití bude podmíněno zpracováním územních studií pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko-architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území. Jedná se o lokality P.3+P.6+P.7, Z.5 a dále Z.23 a Z.27, které jsou z hlediska celkové urbanistické koncepce rozhodujícími plochami zástavby a jsou pohledově výrazně exponované. V plochách Z.23 a Z.27 bude zároveň územní studií pro každé započaté 2ha zastavitelné plochy vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Pro takto vymezené plochy budou zpracovány na základě Zadání územní studie, které budou projednány a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti, a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území, nejpozději do 4 let od nabytí účinnosti ÚP Brozany nad Ohří.

l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V Brozanech nad Ohří je s ohledem na ochranu kulturního dědictví řada objektů zapsána v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Pro takto definovaný okruh architektonicky i urbanisticky významných staveb a prostorů (viz Koordinační výkres, seznam nemovitých kulturních památek pak kapitola I) Odůvodnění ÚP) může architektonickou část projektových dokumentací vypracovávat jen autorizovaný architekt.

m) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR jako nemovité kulturní památky a jejich soubory jsou vymezeny jako stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 Stavebního zákona.

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

Územní plán Brozany nad Ohří obsahuje 28 stran A4 textové části a 4 výkresy :

- 1) výkres základního členění území
- 2) hlavní výkres
- 3) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- 4) Koordinační výkres

o) Vysvětlivky použitých pojmů

- **plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí
- **plocha (funkce, činnost apod.) místního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí
- **sloužící pro obsluhu (potřeby) tohoto území** = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí
- **areály** = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně
- **zařízení veřejné (komunální) správy** = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území (např. městské úřady, úřady městských částí, okresní a krajské úřady)
- **školská zařízení** = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání
- **kulturní, zdravotnická, sociální zařízení** = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury
- **kulturní zařízení komerčního charakteru** = komerční zařízení občanského vybavení v oblasti kultury
- **obchodní, administrativní a správní budovy** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti
- **maloobchod** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům
- **veřejné ubytování a stravování** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- **byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení** = příklady ostatních ubytovacích zařízení

- **rodinná rekreace** = individuální rekreace bez poskytování komerčních služeb třetím osobám s připuštěním staveb a zařízení dle §2, odst.b) Vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění
- **sportovní a rekreační objekty a plochy** = stavby a zařízení nekomerčního i komerčního občanského vybavení sloužící pro podporu sportu, např. stadiony a venkovní hřiště, tělocvičny a sportovní haly, případně ostatní ubytovací zařízení
- **nerušící obslužné funkce (nerušící řemeslnické provozy, ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby)** = takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem
- **chov hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu** = je malozemědělská činnost výhradně pro soukromou spotřebu a nikoli zdroj příjmů, tedy zemědělské podnikání, které může být realizováno na k tomu určených plochách
- **zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb** = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou neovlivňují sousední plochy a stavby
- **plochy a budovy provozní a správní** = plochy a objekty, sloužící jako technická a logistická podpora výrobních areálů, např. autodílny a autoparky, manipulační plochy, servisní a opravárenské dílny
- **1,5 NP** = přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem jako prostorem k účelovému využití, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí
- **rozvojové plochy** = souhrnné pojmenování ploch přestavbových a zastavitelných