

Obecně závazná vyhláška města Ostrov č. 3/2003

úplné znění obecně závazné vyhlášky č. 5/2002 o závazné části Územního plánu města Ostrov.

Zastupitelstvo města Ostrov na základě usnesení č. 97/03 ze dne 22. května 2003, dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů se usneslo vydat obecně závaznou vyhlášku města Ostrov č. 5/2002 o závazné části Územního plánu města Ostrov, jak vyplývá ze změn provedených obecně závaznou vyhláškou č. 2/2003.

ČÁST PRVNÍ Úvodní ustanovení

Článek I. Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závaznou část Územního plánu města Ostrov (dále také územní plán) schváleného Zastupitelstvem města Ostrov dne 10. října 2002.
- (2) Vyhláška stanoví základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, vyjádřené v regulativech.

Článek II. Územní rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro území města Ostrov, zahrnující katastrální území Arnoldov, Dolní Žďár u Ostrova, Hanušov, Hluboký, Horní Žďár u Ostrova, Kfely u Ostrova, Květnová, Maroltov, Mořichov, Ostrov nad Ohří a Vykmanov u Ostrova.

Článek III. Lhůty aktualizace

- (1) Orgán územního plánování, který pořídil územní plán, provede minimálně v intervalu jednou za dva roky vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byl územní plán schválen.

Článek IV. Vymezení pojmů

- (1) Pro účely této vyhlášky se vymezuje obsah těchto pojmů:

bydlení:	bydlení v obytných a nebytových domech, služební byty v obytných i nebytových domech (obytné domy jsou bytové a rodinné domy)
zařízení- školská:	mateřské školy, základní školy, pomocné a speciální školy, gymnázia, odborné učiliště a školy, výchovné a diagnostické ústavy, pomaturitní studia mimo vysokoškolského, dětské domovy, internáty, mimoškolní zařízení pro děti a mládež
kulturní:	knihovny, klubová zařízení, zábavní zařízení, víceúčelové sály, nekryté amfiteátry, kina, divadla, výstavní zařízení, kongresová zařízení
církevní:	kláštery, kostely, kaple, modlitebny, zařízení církevní správy
zdravotnická:	lůžková a ambulantní: polikliniky, lékárny, prodejny zdravotnických potřeb, lékařské ordinace, denní a pobytová zdravotnická zařízení všech typů, kojenecké ústavy, léčebny dlouhodobě nemocných, jesle

sociální:	ústavy sociální péče, domovy a penziony důchodců, domy s pečovatelskou službou, azylové domy, sociální krizová centra
sportovní:	sportovní haly, sportovní plochy a hřiště, stadiony, dětská hřiště, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti – zařízení pro neorganizovaný sport – veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru
obchodní:	zařízení pro velkoobchodní prodej a distribuci, nákupní středisko, tržnice, obchod do 200 m ² prodejní plochy (dále jen zařízení malá obchodní), obchodní zařízení nadměstského významu
veřejného stravování:	restaurace, zahradní restaurace, bufety, občerstvení, kavárny, vinárny, pivnice, čajovny, jídelny, cukrárny, bary
administrativní:	veřejná správa nadměstského významu, veřejná správa města, správa společností, kanceláře společností
ubytovací:	hotely, motely, ubytovny, penziony, ubytovací zařízení do 20 lůžek (dále jen zařízení malá ubytovací)
drobná výroba:	nerušící drobná výroba, řemeslná výroba, řemeslné provozovny rodinného charakteru, sběrný odpadů, stavební dvory, zařízení na údržbu technického vybavení a komunikací, opravárenská a údržbářská zařízení, zařízení vědy a výzkumu
ČS PHM:	čerpací stanice pohonných hmot (dále také ČS PHM) bez servisů a opraven, čerpací stanice LPG
garáže:	hromadné a řadové garáže pro osobní a nákladní automobily, se servisními provozy
zemědělská výroba:	stavby pro chov hospodářských zvířat, skladování zásob a zemědělských výrobků, zpracování plodin, pomocné výroby. Stavby pro odstavování zemědělských strojů a dopravních prostředků, zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
objekty pro individuální rekreaci:	chatky v zahrádkářských koloniích, chaty, chalupy, sklady zahrádkářských potřeb
zábavní zařízení:	herny, kasina, taneční sály, diskotéky, veřejné domy
zemědělská usedlost:	polyfunkční zařízení s max.3 bytovými jednotkami a min. 40% podílem zastavěné plochy sloužící zemědělství (stavby pro hospodářská zvířata, doprovodné stavby, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby a stavby pro skladování minerálních hnojiv a přípravků na ochranu rostlin)

ČÁST DRUHÁ

Závazná část Územního plánu města Ostrov - - Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití

Článek V. Grafická část

- (1) Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití na území města Ostrov stanoví územní plán v grafické části dokumentace územního plánu.

Článek VI. Urbanistická koncepce

- (1) Územní plán města Ostrov řeší rozvoj jednotlivých částí území města v součinnosti s jejich úlohou a postavením v systému osídlení území Ostrova.
 - a) Zástavba Ostrova bude rozvíjet svůj městský charakter v centru a na bezprostředně navazujících plochách a dále přiměřeným způsobem i v ostatních částech města. Další rozvoj budov vyšších než 5 nadzemních podlaží je nežádoucí. Kompaktní uliční zástavba bude rozvíjena v prostoru mezi starým a novým městem formou bloků a polobloků.
 - b) Části města Ostrov Vykmánov, Dolní a Horní Žďár, Kfely, budou rozvíjeny jako městské části a s vlastním Ostrovem budou tvořit jeden souvisle urbanizovaný celek městského charakteru.
 - c) Okrajové části města budou mít charakter zastavění řadovými nebo izolovanými objekty v uliční osnově. Objekty občanského vybavení mimo centrum města si uchovají svůj soliterní charakter.
 - d) Venkovská sídla Květnová, Hluboký, Mořičov a Maroltov budou i nadále rozvíjena jako izolovaná sídla v krajině. Nová zástavba ve venkovských sídlech bude respektovat rozvolněný způsob zástavby.
 - e) Bývalé osady Hanušov a Arnoldov nebudou rozvíjeny.
- (2) Ve volné neurbanizované kulturní krajině nebudou vytvářeny žádné enklávy zastavitelného území. Do volné krajiny je možno v krajním případě umístit pouze objekty zemědělské prvovýroby a usedlosti za účelem obhospodařování kulturní krajiny. Na historických stavebních parcelách objektů určených k bydlení ve volné krajině je možno umístit stavby pro bydlení a stavby pro individuální rekreaci.

Článek VII. Podmínky pro umístování staveb, využití území nebo opatření v území

- (1) Řešené území je děleno územním plánem do ucelených monofunkčních ploch a polyfunkčních území, pro která jsou vždy stanovena základní doporučená, přípustná, výjimečně přípustná a nepřípustná funkční využití staveb v nich umístěných. V případě nepřípustného funkčního využití se jedná o zejména nepřípustné stavby a zařízení.
- (2) Na pozemcích, v zařízeních a stavbách je možno dále provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou území nebo plochy dle územního plánu, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkci(ce) území nebo plochy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření podle zákona (§ 87 a 102 stavebního zákona).
- (3) Stavby a zařízení umístovat - tzn. povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání - a rozhodovat o změně využití je možno jen v souladu se závaznou charakteristikou území nebo plochy.
- (4) O umístování přípustných a výjimečně přípustných staveb a zařízení rozhoduje - s přihlédnutím k místním podmínkám a ke každému jednotlivému případu zvlášť - příslušný stavební úřad v územním řízení.
- (5) Území městské památkové zóny (dále také MPZ) bude rozvíjeno v souladu s historickým charakterem urbanisticky a architektonicky nejvýznamnější části města. Budou respektovány zvláště uliční čáry a výšková hladina zástavby, která bude odvozena od výšky římsy i hřebene původní zástavby.
- (6) Ve všech druzích polyfunkčních území a zastavitelných monofunkčních ploch je přípustné, pokud to nebude mít negativní vliv na základní funkci, umístovat:
 - a) komunikace vozidlové sloužící pro obsluhu tohoto území a plochy pěšího provozu,

- b) parkoviště, odstavné plochy a garáže pro osobní vozidla s kapacitou sloužící pro danou funkční plochu,
- c) cyklistické stezky,
- d) nezbytná zařízení a liniová vedení technického vybavení,
- e) zeleň.

Článek VIII.

Vymezení současně zastavěného, zastavitelného a nezastavitelného území

(1) Územní plán vymezuje:

- a) Současně zastavěné území města k únoru 2002 – definováno dle § 139 a) odst. 2 stavebního zákona - a vymezeno v grafické části dokumentace územního plánu.

Současně zastavěné území města je dále děleno na:

1. Území stabilizovaná tvořící všechna zastavěná polyfunkční území a zastavěné monofunkční plochy, které nejsou součástí rozvojových území a jsou urbanizované. Funkční využití a struktura zastavěných území se nebudou podstatně měnit. Ve stabilizovaném území je možno stavby a zařízení umisťovat – tzn. povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání – a rozhodovat o změně využití území – jen pokud jejich nová funkce odpovídá charakteristice území nebo plochy a hmoty objektu hmotám okolní zástavby. Regulační podmínky pro stavby ve stabilizovaném území stanoví stavební úřad v územním řízení jejich odvozením od okolní zástavby.
 2. Území přestavbová jsou dnes urbanizovaná území, jejichž funkční využití území je navrženo k podstatné změně. Přestavbové území tvoří polyfunkční území a monofunkční zastavěné plochy, jejichž další územní rozvoj je podmíněn asanací stávajících objektů či stávající účelové plochy. Funkční využití a struktura zastavěného přestavbového území se bude podstatně měnit. Přestavbovým územím jsou také stávající nefunkční areály navržené k celkové asanaci či rekonstrukci za účelem změny funkčního využití těchto areálů. Regulační podmínky pro stavby v přestavbovém území stanoví stavební úřad podle schválené územně plánovací dokumentace, popř. územně plánovacího podkladu. Orgán územního plánování rozhodne podle charakteru jednotlivého případu, zda si pro svou potřebu pořídí podrobnější územně plánovací dokumentaci či územně plánovací podklad.
- b) Zastavitelná území jako nově navržená polyfunkční území a monofunkční plochy, které představují rozvojová území města definovaná dle § 139 a) odst. 3 stavebního zákona. Tato území mohou být zastavěna trvalými stavbami všeho druhu odpovídajícímu funkčnímu určení území dle územního plánu.
 - c) Nezastavitelná území jako monofunkční plochy veřejné zeleně a plochy volné kulturní krajiny. Nezastavitelné území představují ekologicky stabilní plochy veřejné zeleně a plochy zachovalých i navržených přírodních prvků, které je třeba zachovat, případně revitalizovat nebo nově založit.

(2) Současně zastavěné území a zastavitelné území představuje urbanizované území, které se dělí na:

- a) území čistého bydlení - Bč
- b) území venkovského bydlení - Bv
- c) území městského bydlení s převahou zeleně - Bmz
- d) území smíšené městské - Sm
- e) území smíšené venkovské - Sv
- f) území drobné výroby - Vd
- g) území průmyslové výroby - Vp
- h) území zemědělské výroby - Vz
- i) území rekreace individuální - Ri
- j) území rekreace hromadné - Rh
- k) území občanského vybavení - Ov
- l) plochy občanského vybavení s převahou zeleně - Ovz
- m) komunikace - K

- n) garáže - G
 - o) dopravní plochy - Do
 - p) plochy pro technickou obsluhu - To
- (3) Nezastavitelné plochy jsou tyto monofunkční plochy kulturní krajiny:
- a) zóna přírodní - P
 - b) zóna lesní výroby - L
 - c) zóna zemědělské výroby - Z
 - d) zóny smíšené - Sxy
 - e) plochy veřejné zeleně
 - f) vodní toky a plochy
- (4) Na nezastavitelných plochách není dovoleno umísťovat trvalé ani dočasné stavby, s výjimkou staveb, které jsou výhradně určeny pro funkční využití těchto ploch a dále staveb drah a na dráze, pozemních komunikacích, staveb technického vybavení, meliorací zemědělské a lesní půdy a úprav vodních toků. Tyto stavby nesmí narušit nebo omezit hlavní funkci území.
- (5) Výjimečně lze na nezastavitelných plochách ve volné krajině umístit také objekty zemědělské prvovýroby a usedlosti za účelem obhospodařování kulturní krajiny.
- (6) Na zastavitelných územích dojde k podstatné změně ve funkčním využití dnes nezastavěných pozemků, které jsou územním plánem navrženy k zástavbě. Orgán územního plánování rozhodne, podle charakteru jednotlivého případu, zda pro svou potřebu pořídí podrobnější územně plánovací dokumentaci. Regulační podmínky pro stavby v zastavitelných plochách stanoví stavební úřad podle schválené územně plánovací dokumentace, popřípadě podle schválené podrobnější územně plánovací dokumentace, je-li pro daný případ pořízena nebo podle územně plánovacího podkladu, není-li pro daný případ schválena podrobnější územně plánovací dokumentace. Hranice polyfunkčních území jsou pro podrobnější územně plánovací dokumentaci závazné s výjimkou hranic uvnitř kategorie „obytná území“ a kategorie „smíšená území“. Hranice monofunkčních ploch jsou pro podrobnější územně plánovací dokumentaci závazné. Závazné hranice funkčních ploch, s výjimkou hranic mezi zastavitelným a nezastavitelným územím a trasy technického vybavení se v podrobnější územně plánovací dokumentaci stávají směrnými. Při umísťování stavby na hranici funkčních ploch musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující plochy (zejména u výjimečně přípustných funkcí).
- (7) Na území města Ostrov se vyskytují tato polyfunkční území a monofunkční plochy, vymezená v grafické části dokumentace územního plánu:
- a) Urbanizovaná území (článek IX. až článek XXVI.)
 - 1. Polyfunkční území (článek IX. až článek XIX.)
 - 2. Monofunkční území (článek XX. až článek XXVI.)
 - b) Neurbanizovaná území (článek XXVII. až článek XXXI.)

Urbanizovaná polyfunkční území:
Článek IX.
Bydlení městské – Bm

- (1) Doporučené využití: bydlení v bytových domech.
- (2) Přípustné využití: domy s provozovnami (zařízení malá ubytovací, veřejné stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální), stavby pro zařízení sportovní a malá obchodní pro uspokojení potřeb obyvatel v území vymezeném danou funkcí, bydlení v rodinných a nebytových domech.
- (3) Výjimečně přípustné využití: stavby pro zařízení malá ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální.

- (4) Nepřípustné: umísťovat provozy s negativním účinkem na své okolí, zejména na kvalitu ovzduší a hluku.

Článek X.

Bydlení městské s převahou zeleně – Bmz

- (1) Doporučené využití: bydlení v bytových domech.
- (2) Přípustné využití: bytové domy s provozovnamy, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, stavby pro zařízení sportovní a malá obchodní pro uspokojení potřeb obyvatel v území vymezeném danou funkcí, bydlení v rodinných a nebytových domech.
- (3) Výjimečně přípustné využití: stavby pro zařízení malá ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální.
- (4) Nepřípustné: umísťovat provozy s negativním účinkem na své okolí, zejména na kvalitu ovzduší a hluku.

Článek XI.

Bydlení čisté – Bč

- (1) Doporučené využití: bydlení v rodinných domech.
- (2) Přípustné využití: rodinné domy v zahradách s provozovnamy (zařízení malá ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální), stavby pro zařízení sportovní a malá obchodní pro uspokojení potřeb obyvatel v území vymezeném danou funkcí, bydlení v nebytových domech.
- (3) Výjimečně přípustné využití: bytové domy, stavby pro zařízení malá ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, to vše pouze pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí.
- (4) Nepřípustné: umísťovat provozy s negativním účinkem na své okolí, zejména na kvalitu ovzduší a hladinu hluku.

Článek XII.

Bydlení venkovské – Bv

- (1) Doporučené využití: bydlení v rodinných domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a chovem drobného hospodářského zvířectva.
- (2) Přípustné využití: rodinné domy s provozovnamy (zařízení malá ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální), stavby pro zařízení sportovní a malá obchodní pro uspokojení potřeb obyvatel v území vymezeném danou funkcí, bydlení v nebytových domech.
- (3) Výjimečně přípustné využití: individuální rekreační objekty, zařízení veřejného stravování, administrativní, nerušící služby, školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, to vše pouze pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí, zahradnictví, bytové domy.
- (4) Nepřípustné: umísťovat provozy s negativním účinkem na své okolí, zejména na kvalitu ovzduší a hladinu hluku.

Článek XIII.
Smíšené městské území – Sm

- (1) Doporučené využití: nebytové domy s provozovnami nerušících služeb a nerušící drobné výroby.
- (2) Přípustné využití: zařízení školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, sportovní, obchodní, ubytovací, veřejného stravování, administrativní, nerušící služby a nerušící drobná výroba, bytové domy s provozovnami.
- (3) Výjimečně přípustné: ČS PHM bez servisů a opraven, zábavní zařízení.
- (4) Nepřípustné využití: tržnice, objekty průmyslové výroby a skladů.

Článek XIV.
Smíšené venkovské – Sv

- (1) Doporučené využití: zemědělská a lesnická zařízení s bydlením v nebytových nebo rodinných domech.
- (2) Přípustné využití: rodinný dům s provozovnou nerušících služeb nebo s provozovnou nerušící drobné výroby, rodinné domy s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně záhumníkového hospodářství, řemeslné provozovny rodinného charakteru s manipulační areálovou plochou se služebním bytem, zařízení pro zpracování a výkup zemědělské produkce, zařízení malá obchodní, veřejné stravování a zařízení malá ubytovací, zařízení místní správy, kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení, zahradnictví.
- (3) Výjimečně přípustné: individuální rekreační objekty v zahradách, bytové domy.
- (4) Nepřípustné využití: ČS PHM, zábavní zařízení, objekty průmyslové výroby a skladů.

Článek XV.
Drobná výroba a služby – Vd

- (1) Doporučené využití: stavby drobné výroby a služeb, které by mohly mít rušivé účinky pro bydlení, stavby pro skladování.
- (2) Přípustné využití: ČS PHM, zařízení vědy a výzkumu.
- (3) Výjimečně přípustné: služební byty, veřejné stravování, zábavní zařízení, obchod, administrativa.
- (4) Nepřípustné využití: bytové domy a rodinné domy, ubytovací zařízení, tržnice, objekty k individuální rekreaci.

Článek XVI.
Průmyslová výroba – Vp

- (1) Doporučené využití: stavby pro průmysl a výrobu všeho druhu, které mají podstatně rušivé účinky na okolí, sklady .
- (2) Přípustné využití: ČS PHM.
- (3) Výjimečně přípustné: služební byty, administrativa, zařízení vědy a výzkumu.
- (4) Nepřípustné využití: obytné domy a rodinné domy, ubytovací zařízení, tržnice, objekty k individuální rekreaci.

Článek XVII.
Zemědělská výroba – Vz

- (1) Doporučené využití: stavby a zařízení zemědělské výroby.
- (2) Přípustné využití: služební byty.
- (3) Nepřípustné využití: bytové domy, rodinné domy, objekty k individuální rekreaci.

Článek XVIII.
Rekreace individuální – Ri

- (1) Doporučené využití: chatky v zahrádkářských koloniích do zastavěné plochy 30 m², produkční zahrady, objekty k individuální rekreaci do zastavěné plochy 80 m² v zahradách, sklady zahrádkářských potřeb.
- (2) Přípustné využití: parkovací a odstavné plochy se zelení (související s vymezeným funkčním využitím), dětská hřiště, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti.
- (3) Výjimečně přípustné: zařízení malá ubytovací, zařízení veřejného stravování, zařízení malá obchodní, služební byty.
- (4) Nepřípustné využití: garáže, služby, výroba všeho druhu a sklady.

Článek XIX.
Rekreace hromadná – Rh

- (1) Doporučené využití: zařízení pro sport, koupaliště, tábořiště, lesoparky, příměstské parky
- (2) Přípustné využití: chatové tábory, zařízení malá obchodní, veřejné stravování, ubytování.
- (3) Výjimečně přípustné: zahradnictví, služební byty, nerušící služby obsluhující dané území.
- (4) Nepřípustné využití: výroba všeho druhu, sklady, obytné domy, rodinné domy.

Urbanizovaná monofunkční území:

Článek XX.
Občanské vybavení – Ov

- (1) Doporučené využití: stavby pro zařízení školská, kulturní, církevní, zdravotnická, sociální, sportovní, obchodní, veřejného stravování, administrativní, požární ochrany, nerušící služby, dočasné ubytování, zařízení bezpečnosti a armády .
- (2) Přípustné využití: služební byty v nebytových domech.
- (3) Nepřípustné využití: obytné domy, rodinné domy, ČS PHM, tržnice, výroba všeho druhu.

Článek XXI.
Občanské vybavení s převahou zeleně – Ovz

- (1) Doporučené využití: plochy se stavbami a zařízeními občanského vybavení, na nichž převládá vysoká či nízká zeleň.
- (2) Přípustné využití: služební byty.
- (3) Nepřípustné využití: obytné domy a rodinné domy, ČS PHM, výroba všeho druhu.

Článek XXII.
Technická obsluha – To

- (1) Doporučené využití: plochy pro stavby a zařízení technického vybavení – pro zásobování elektrickou energií, plynem, teplem, vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zpracování a likvidace odpadu, telekomunikační zařízení.
- (2) Přípustné využití: manipulační plochy, přístupové komunikace.
- (3) Nepřípustné využití: objekty pro bydlení, služební byty.

Článek XXIII.
Garáže – G

- (1) Doporučené využití: garáže hromadné a řadové.
- (2) Výjimečně přípustné: mycí rampy.
- (3) Nepřípustné využití: ČS PHM, objekty pro bydlení, služební byty.

Článek XXIV.
Komunikace – K

- (1) Doporučené využití: komunikace a státní silnice (všechny kategorie), parkoviště, pěší zóny, veřejná prostranství, cyklostezky.
- (2) Přípustné využití: záchytná parkoviště, lesní a polní účelové cesty.
- (3) Nepřípustné využití: hromadné a řadové garáže, ČS PHM, objekty pro bydlení, služební byty.

Článek XXV.
Dopravní plochy – D

- (1) Doporučené využití: stavby pro dopravu zahrnující autobusová nádraží, zařízení MHD, autoparky, plochy drah a staveb na dráze, nádraží, stanice, překladiště a jiná doprovodná zařízení související s provozem ČSAD, MHD, ČD, vzletové a přistávací dráhy pro ultralehká letadla.
- (2) Přípustné využití: záchytná parkoviště, služební byty.
- (3) Výjimečně přípustné: zařízení malá obchodní, služby, veřejné stravování, drobná výroba.
- (3) Nepřípustné využití: ČS PHM, řadové a hromadné garáže.

Článek XXVI.
Veřejná zeleň – Z

- (1) Doporučené využití: plochy nelesní a nezemědělské zeleně, tj. parky, ostatní veřejná zeleň, svahová a ochranná zeleň, hřbitovy, polyfunkční dětská hřiště bez vybavení
- (2) Přípustné využití: liniové stavby pro dopravu, stavby technického vybavení území a stavby, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci, úpravy vodních toků a nádrží
- (3) Nepřípustné využití: umisťovat provozy s negativním účinkem na své okolí, zejména kvalitu ovzduší a hladinu hluku.

Neurbanizovaná území:

Článek XXVII.

Zóna přírodní - P

(1) Doporučené využití – dominantní funkce zóny:

- Přírodní složka je výrazně dominantní. Nesmí být potlačována.
- Ojedinelé plochy dnes jinak využívané nesmí být rozšiřovány.
- Zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím.
- Uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů.
- V přírodních zónách jsou zejména zahrnuty, včetně ochranných pásem:
 - kategorie zvláště chráněných území /zákon č.114/1992 Sb., § 14 odst. 2, písmeno c), d), e), f)/
 - územní systém ekologické stability (dále také ÚSES) na nadregionální a regionální úrovni,
 - evidované významné krajinné prvky,
 - ekologická kostra na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES,
 - liniové interakční prvky vodotečí,
 - genové základny lesů,
 - mimolesní zeleň na ostatní půdě.

(2) Přípustné využití:

- Stávající činnosti s produkčním efektem lze realizovat, pokud nemají intenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem zóny.
- Výstavba liniových staveb pro technickou infrastrukturu a zajištění prostupnosti krajiny za podmínek upřesněných v jednotlivých případech orgány ochrany přírody.
- Břemeno pozemku vyplývající z jeho zařazení do přírodní zóny musí být zachováno i pro nového vlastníka.
- Nové záměry lze povolovat na základě závazného stanoviska orgánu ochrany přírody.

(3) Nepřípustné:

- Nové stavby, s výjimkou staveb pro technickou infrastrukturu a zajištění prostupnosti krajiny (liniové stavby pro dopravu), pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci území.
- Dále jsou nepřípustné:
 - Nové produkční činnosti.
 - Těžba.
 - Zneškodňování odpadů.
 - Záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů.
 - Užívání pozemků pro činnosti, které mohou způsobit výrazné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů.
 - Používání biocidů.
 - Nevratné poškození půdního povrchu.
 - Terénní úpravy značného rozsahu.
 - Změny vodního režimu, které by narušily přirozené podmínky pro život vodních a mokřadních ekosystémů.

Článek XXVIII.

Zóna zemědělské výroby – Z

(1) Doporučené využití – dominantní funkce zóny:

- Zahrnují území zemědělského půdního fondu s nejpříznivějšími přírodními předpoklady pro zemědělskou produkci s velkovýrobní technologií a přitom nejsou ve střetu s jinými funkcemi.
- Cílem je pro zemědělství stabilizovat plochy s nejlepšími přirozenými předpoklady pro zemědělskou produkci.

(2) Přípustné využití:

- Nová výstavba - pouze objektů zemědělské prvovýroby určené pro racionální obhospodařování zemědělských pozemků jejich vlastníkem či uživatelem.
- Lze připustit zařízení technické a dopravní infrastruktury, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci území. Jejich trasování musí brát ohled na půdní držbu.
- Lze připustit obnovu výstavby na historických stavebních parcelách stavbami pro bydlení a individuální rekreaci.
- Přípustné jsou polní cesty jako turistické trasy bez většího vybavení (možno umístit altány, lavičky, rozcestníky).
- Doporučuje se doplňovat zemědělskou krajinu doprovodnou zelení kolem komunikací, vodotečí.

(3) Nepřípustné:

- Využívání území k zastavění jinou funkcí než zemědělskou.

Článek XXIX.
Zóna lesní výroby – L

(1) Doporučené využití – dominantní funkce zóny:

- Zahrnují lesní půdu a pozemky k plnění funkcí lesa – upřednostněna je produkční funkce lesa.
- Produkce dřevní hmoty dle lesních hospodářských plánů.
- Hospodářský les.
- Možno vymezit plochy ÚSES na místní úrovni.

(2) Přípustné využití:

- Zónou procházejí turistické trasy bez většího vybavení – je možné umístit rozcestníky, lavičky, altány.
- Stávající výstavbu je možné rozšiřovat pouze, pokud souvisí s lesní výrobou.
- Nová výstavba je možná pouze pro objekty přímo související s lesní výrobou.
- Dále je možno připustit:
 - Zařízení ochrany přírody a krajiny.
 - Technickou a dopravní infrastrukturu, a to pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci území a za dodržení podmínek ochrany pozemků určených k ochraně funkcí lesa.

(3) Nepřípustné:

- Rozšiřování jakékoliv jiné výstavby.

Článek XXX.
Zóny smíšené – Sxy

(1) Zóny smíšené jsou:

- a) smíšená lesní – lesně přírodní - Sl
- b) smíšená přírodně zemědělská – Spz

(2) Doporučené využití – dominantní funkce zóny:

- Jsou charakteristické výrazně polyfunkčním využitím území.
- Jednotlivé funkce a činnosti zastoupené ve smíšené zóně jsou ve vzájemně rovnocenném, kompromisním postavení.
- Přírodní ekosystémy, které se v území vyskytují, jsou (a z hlediska kritérií vyplývajících z ochrany přírody a krajiny mohou být) využívány kompromisně.
- Ve smíšených zónách jsou nejčastěji zastoupeny následující funkce s uvedenými činnostmi:
 - a) přírodní funkce:
 - Základní ochrana přírody a krajiny (obecná ochrana druhů planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů, zvláštní ochrana vzácných a ohrožených druhů, ochrana dřevin rostoucích mimo les).

- Ochrana a vytváření částí místního ÚSES.
- Ochrana zvláště chráněných částí přírody a krajiny (plošně méně rozsáhlých).
- Udržování a vytváření podmínek pro zachování přirozeného charakteru a přírodě blízkého vzhledu vodních ploch, toků a mokřadů.

b) lesní výroba:

- Mimoprodukční funkce lesa (ovlivnění mikroklimatických podmínek, zlepšování vodohospodářských poměrů, půdoochranná funkce, prostředí pro mnohé druhy rostlin a živočichů).

c) zemědělská výroba:

- Návrat k tradičním formám zemědělství, tj. návrat k pravidelnému kosení travinných společenstev a k extenzivní pastvě za účelem zamezení současného postupného rozvoje sukcese směrem k lesním společenstvům a s tím související útlak heliofilních druhů.
- Zmenšení velikosti pozemků.
- Lepší využívání neprodukčních ploch.
- Ekologické zemědělské farmy.

(3) Přípustné využití:

- Zemědělská výroba mimo intenzivní formy.
- Lesní výroba - např. lesy zvláštního určení, lesy ochranné.
- Uznané bažantnice a obory.
- Nezbytně nutné stavby pro zemědělskou a lesní výrobu (např. seníky apod.).
- Rekreační nepobytová, především turistika, cykloturistika.
- Sportoviště s minimálním podílem zpevněných a zastavěných ploch.
- Obnova a udržení krajinného rázu.
- Stavby technické a dopravní infrastruktury, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci území.

Lze připustit obnovu výstavby na historických stavebních parcelách stavbami pro bydlení a individuální rekreaci.

(4) Nepřípustné:

- Umisťovat stavby, které nesouvisí se zemědělskou nebo lesnickou prvovýrobou vázanou na daný půdní fond.
- Hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím velkovýrobní technologie.
- Nenávratně poškozovat půdní povrch.
- Zneškodňovat odpady, které mají původ mimo zónu.
- Měnit vodní režim pozemků.
- Provádět terénní úpravy značného rozsahu.

Článek XXXI.

Vodní plochy a toky

(1) Představuje

- území vodních toků a vodních ploch

(2) Zahrnuje

- řeky a potoky
- mokřady, mokřiny
- plavební kanály a stoky
- jezera
- rybníky
- přehrady
- jiné prohlubeniny naplněné vodou

Článek XXXII.
Limity využití území

- (1) K regulaci využití území stanoví územní plán pro jednotlivé druhy polyfunkčních a monofunkčních ploch tyto limity využití území:
 - a) koeficient zastavění pozemku
 - b) maximální podlažnost
 - c) minimální ozelenění pozemku
- (2) Koeficient zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech staveb na pozemku, vyjma zpevněných pojízdných či pochozích ploch, k celkové ploše pozemku.
- (3) Maximální podlažnost udává maximální počet běžných nadzemních podlaží objektu. Pokud se připouští navíc podkroví (dále také P) ve střeše sedlové nebo valbové, pak s výškou nadezdívky maximálně do výše 1,5 m. Podkroví v mansardové střeše se považuje za běžné nadzemní podlaží. Vyšší stávající objekty než 5 nadzemních podlaží budou ponechány. Mohou být přistavěny nástavbou v podkroví.
- (4) Minimální procento ozelenění pozemku udává minimální procentní podíl zeleně (tj. nízké zeleně na nezpevněných plochách) k ploše pozemku.
- (5) Závazné limity prostorového uspořádání pro jednotlivá polyfunkční a monofunkční území jsou následující:

funkční území	koeficient zastavění pozemků	maximální podlažnost	minimální % ozelenění pozemku
území bydlení městského typu (Bm)	60	5 + P	25
Bm v území MPZ vymezeném ulicí Dlouhá, Husova a zámeckým parkem	80	5 + P	10
Bm v území MPZ vyjma území vymezené ulicí Dlouhá, Husova a zámeckým parkem	70	5 + P	20
území bydlení městského typu s převah. zeleně (Bmz)	40	klášter 2 + P ostatní obj. 1 + P	40
území čistého bydlení (Bč)	40	3 + P	45
území bydlení venkovského typu (Bv)	20	2 + P	60
smíšené území venkovské (Sv)	40	2 + P	35
smíšené městské území (Sm)	60	5 + P	30
Sm v území MPZ vymezeném ulicí Dlouhá, Husova a zámeckým parkem	80	5 + P	10

Sm v území MPZ vyjma území vymezené ulicí Dlouhá, Husova a zámeckým parkem	70	5 + P	20
území drobné výroby a služeb (Vd)	60	2 v. římsy 7m od upraveného terénu	20
území průmyslové výroby (Vp)	60	3 v. římsy 12m od upraveného terénu	20
území zemědělské výroby (Vz)	50	2 v. římsy 6m od upraveného terénu	30
občanské vybavení	40	3 + P	30
občanské vybavení v zeleni	20	3 + P	60
rekreace hromadná	15	3 + P	60
rekreace individuální	20	1 + P	65

Článek XXXIII.

Zásady uspořádání občanského vybavení

- (1) Samotné město Ostrov plní funkci administrativního, vzdělávacího a kulturního centra celé podkrušnohorské oblasti regionu (původně okresu) Karlovy Vary. Aktivity základního, vyššího i specifického občanského vybavení a služeb jsou výrazně soustředěny do centrální části kompaktního města. V Horním Žďáru bude vytvořeno lokální centrum vybavenosti a služeb. Aktivity základní vybavenosti a služeb budou rovněž rozvíjeny ve Kfelích a v samotném Ostrově v lokalitě za nemocnicí.

Článek XXXIV.

Zásady uspořádání dopravního vybavení

- (1) Koncepce dopravy na správním území města řeší zejména:
- přeložku silnice I/13 západním obchvatem města se třemi mimoúrovňovými křižovatkami s vjezdy do vlastního prostoru města
 - pokračování přeložky silnice I/13 v k.ú. Květnová až na hranici území města
 - přeložku části silnice III/22128 mimo současně zastavěné území v Horním Žďáru, vytvoření stykové křižovatky s I/25 a III/0242 na Vykmánov
 - přeložku silnice II/221 v části průjezdu Mořičovem – nová trasa je vedena mimo současnou zástavbu mezi zahradami a veřejnou zelení
 - přeložku silnice I/25 ke státní hranici mimo Horní Žďár, mimo území města Jáchymov – řešeno ve výhledu
 - přeložku místní obslužné komunikace ve Vykmánově pro zásobování výrobních ploch
 - místní obslužnou komunikaci jako propojení ulice U Nemocnice s Hlavní třídou
 - místní obslužnou komunikaci jako propojení Hlavní třídy s Lidickou ulicí
 - místní obslužnou komunikaci jako propojení Lidické ulice s Krušnohorskou ulicí
 - vzletovou a přistávací plochu pro sportovní létající zařízení ve Vykmánově

- k) autobusové nádraží u křižovatky Jáchymovské ulice a Hlavní třídy
- (2) Železniční doprava představovaná železničním nádražím, železniční tratí č.140 a dvěma vlečkami je v území města stabilizovaná.

Článek XXXV.

Zásady uspořádání technického vybavení

- (1) Zásobování vodou
Základem systému zásobování pitnou vodou jsou:
- a) mimoměstský zdroj - úpravna vody Březová se skupinovým vodovodem K.Vary, který odebírá vodu z vodárenské nádrže Stanovice na Lomnickém potoce
 - b) městský zdroj - úpravna vody Plavno s přímým odběrem z Plavenského potoka
- prameniště Vykmánov
- (2) Odkanalizování
Základem systému odkanalizování je centrální městská čistírna odpadních vod nad nádražím, do které jsou svedeny veškeré odpadní vody z území města s výjimkou samostatné osady Maroltov. V Květnové je alternativně navržena místo čerpací stanice odpadních vod lokální čistírna odpadních vod. V osadě Maroltov zůstává i nadále individuální čištění odpadních vod.
- (3) Zásobování elektrickou energií
Základem systému zásobování elektrickou energií je rozvodna 110 kV/22 kV ve Kfelých, venkovní vedení VVN 110 kV, venkovní vedení VN 22 kV a síť trafostanic.
- (4) Zásobování plynem
Zdrojem plynu v území jsou dva dálkové vysokotlaké plynovody DN 300 a DN 500 se zemním plynem, vysokotlaké přípojky k regulačním stanicím plynu a regulační stanice plynu VTL/STL. Postupně bude plynofikováno celé správní území města s výjimkou osady Maroltov, objektů zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí ve volné kulturní krajině.
- (5) Zásobování teplem
Na území města jsou dvě na sobě nezávislé soustavy centralizovaného zásobování teplem:
- a) primární parovod z městské teplárny Ostrov a síť výměníkůvých stanic zásobující nové město
 - b) primární teplovod z výtopny areálu společnosti Škoda a.s. a síť výměníkůvých stanic zásobující průmyslové závody Horního a Dolního Žďáru
- Ostatní území města jsou zásobena teplem individuálně.
- (6) Přenos informací
Základem přenosu informací jsou:
- a) systémy telekomunikací: digitální telefonní ústředna v Ostrově, soustava dálkových optických kabelů
 - b) systémy radioreléových spojů – radioreleové paprsky, základnové stanoviště veřejné radiotelefonní sítě
- (7) Likvidace odpadů
Základem systému likvidace odpadu je:
- a) centrální sběr tuhého komunálního odpadu a jeho odvoz na řízené skládky mimo území města
 - b) sběrný dvůr pro sběr a třídění odpadu v Nádražní ulici v Ostrově
 - c) rekultivace uzavřené skládky společnosti Škoda a.s. ve Vykmánově – ostatní plocha s mimolesní zelení
 - d) lesnická rekultivace popílkoviště I. a II. po vyčerpání jejich úložné kapacity a odvoz popílku mimo území města

Článek XXXVI.
Protipovodňová a protierozní opatření

- (1) V území města Ostrov je stanoveno záplavové území Q_{100} řeky Ohře a Q_{100} řeky Bystřice. V k.ú. Mořichov při ústí Bystřice do řeky Ohře zasahuje záplavové území Q_{100} řeky Ohře areál společnosti Blex, a.s., který je územním plánem určen k celkové asanaci. Záplavové území řeky Bystřice zasahuje areál společnosti Renatechnik, s.r.o. v k.ú. Ostrov nad Ohří. Územní plán nenavrhuje žádná aktivní protipovodňová opatření proti záplavě Q_{100} řeky Bystřice ani proti záplavě Q_{100} řeky Ohře. Rozvojové zastavitelné plochy ve Kfelích jsou navrženy mimo rizikové záplavové území.
- (2) Územní plán navrhuje tato protierozní opatření:
- a) větrolam z mimolesní zeleně na západním okraji Mořichova
 - b) úpravy intenzivně zemědělsky obhospodařované krajiny na styku s novou zástavbou:
 1. Horní Žďár – zatravněný zasakovací pás v šířce min. 50 – 70 m.
 2. Dolní Žďár – otevřený příkop k odvedení přívalové vody do Jáchymovského potoka, doplněný zasakovacím zatravněným pásmem v šířce min. 50 – 70 m.
 3. Kfely – otevřený příkop k odvedení přívalové vody do Bystřice na západě nebo do kaskády pěti rybníků na východě doplněný zasakovacím zatravněným pásmem v šířce min. 70 m. Část přívalové vody bude odvedena přímo do Bystřice otevřeným příkopem v zeleni napříč obytnou zónou.
- (3) Protipovodňová a protierozní opatření vymezuje územní plán v grafické části dokumentace územního plánu.

Článek XXXVII.
Plochy pro veřejně prospěšné stavby

- (1) Územní plán vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby. Pro realizaci veřejně prospěšné stavby je možné vyvlastnění pozemků, staveb a práv k nim podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.
- (2) Plochy pro umístění veřejně prospěšných staveb na území města Ostrov jsou vymezené v příloze č. 1 této vyhlášky.
- (3) Plochy pro veřejně prospěšné stavby vymezuje územní plán v grafické části dokumentace územního plánu.

Článek XXXVIII.
Plochy asanačních úprav a demolic

- (1) Územní plán vymezuje asanační úpravy a demolic. Pro realizaci asanačních úprav a demolic je možné vyvlastnění pozemků, staveb a práv k nim podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.
- (2) Navrhované asanační úpravy území a demolic jednotlivých objektů na území města Ostrov jsou vymezené v příloze č. 2 této vyhlášky.
- (3) Plochy asanačních úprav a demolic vymezuje územní plán v grafické části dokumentace územního plánu.

Článek XXXIX.
Územní systém ekologické stability

- (1) Na území města Ostrov je vymezený územní systém ekologické stability, který představuje ucelenou síť vybraných zvláště ekologicky stabilních a cenných území kulturní krajiny. Územní plán přejímá vymezení regionálních a nadregionálních prvků územního systému ekologické stability z územního plánu velkého územního celku a s ohledem na podrobnost řešení ho zpřesňuje. Územní systém ekologické stability prochází urbanizovaným územím Ostrova podél vodních toků.
- (2) Plochy ÚSES jsou trvale nezastavitelné (s výjimkou místního funkčního biocentra č.32 – Zámecký park) a platí v nich zvláštní režim ochrany přírody.
- (3) Prvky místního systému ekologické stability navržené územním plánem na území města Ostrov jsou vymezeny v příloze č. 3 této vyhlášky.
- (4) Územní systém ekologické stability vymezuje územní plán v grafické části dokumentace územního plánu.

Článek XL.
Rozvojové lokality

- (1) Územní plán navrhuje na území města Ostrov rozvojové zastavitelné plochy jejichž přehled a charakteristiky v podobě regulačních podmínek jsou uvedeny v příloze č. 4 této vyhlášky.
- (2) Rozvojové lokality vymezuje územní plán v grafické části dokumentace územního plánu.

ČÁST TŘETÍ
Závěrečná ustanovení

Článek XLI.
Místa uložení dokumentace

- (1) Dokumentace Územní plán města Ostrov, schválená Zastupitelstvem města Ostrov usnesením č. 188/02 ze dne 10.10.2002, je uložena na Městském úřadu Ostrov a Krajském úřadu Karlovarského kraje v Karlových Varech.

Článek XLII.
Přílohy

- (1) Nedílnou součástí této vyhlášky tvoří následující přílohy:
Příloha č. 1.1: Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby,
Příloha č. 1.2: Seznam navrhovaných asanačních úprav a demolic,
Příloha č. 2: Vymezení místního systému ekologické stability,
Příloha č. 3: Rozvojové plochy a jejich závazné regulační podmínky.

Článek XLIII.
Zrušovací ustanovení

- (1) Zrušuje se Vyhláška Okresního národního výboru v Karlových Varech ze dne 22.9.1987, o uspořádání území sídelního útvaru Ostrov; Obecně závazná vyhláška města Ostrov č. 8/1994, o závazných částech změn a doplňků Územního plánu sídelního útvaru města Ostrov; Obecně

závazná vyhláška města Ostrov č. 8/1995, o závazných částech změn a doplňků Územního plánu sídelního útvaru města Ostrov; Obecně závazná vyhláška města Ostrov č. 4/2001, kterou se mění a doplňuje obecně závazná vyhláška města Ostrov č. 8/1995, o závazných částech změn a doplňků Územního plánu sídelního útvaru města Ostrov; a Obecně závazná vyhláška města Ostrov č. 4/2002, kterou se mění a doplňuje obecně závazná vyhláška města Ostrov č. 8/1995, o závazných částech změn a doplňků Územního plánu sídelního útvaru města Ostrov.

Článek XLIV.
Účinnost

- (1) Vyhláška č. 5/2002 byla vyhlášena dne 14. října 2002 a nabyla účinnosti dnem 29. října 2002.
- (2) Tato vyhláška byla vyhlášena dne 28. května 2003 a nabývá účinnosti dnem 11. června 2003.

Jan Bureš
starosta města

Milan Matějka
místostarosta města