

# ÚZEMNÍ PLÁN HOSTĚJOV

**TEXTOVÁ ČÁST  
NÁVRH**



**PROSINEC 2017**

**PŘÍLOHA Č. 1**



**Objednatel:** **Obec Hostějov**  
 Hostějov 3  
 687 41 Hostějov  
 IČO: 003 62 166  
 Statut. zástupce: Antonie Vaculíková, starostka obce  
 Určený zastupitel: Antonie Vaculíková, starostka obce

**Zpracovatel:** **ALFING Zlín, spol. s r.o.**  
 J.Staši 165,  
 763 02 Zlín - Malenovice  
 IČ: 26230259  
 Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel společnosti  
  
 Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

<b>Záznam o účinnosti</b>	
Správní orgán, který územní plán vydal:	
Zastupitelstvo obce Hostějov	
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Anna Machynková referent odboru stavebního úřadu a životního prostředí Městský úřad Uherské Hradiště	(otisk úředního razítka)

**OBSAH:**

- A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
- B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**
  - B.1 Základní koncepce rozvoje území obce
  - B.2 Ochrana a rozvoj hodnot
- C) URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**
  - C.1 Urbanistická koncepce
  - C.2 Vymezení zastavitelných ploch
  - C.3 Vymezení ploch přestavby
  - C.4 Systém sídelní zeleně
- D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**
  - D.1 Dopravní infrastruktura
  - D.2 Technická infrastruktura
  - D.3) Občanské vybavení
  - D.4) Veřejná prostranství
- E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**
  - E.1 Koncepce uspořádání krajiny
  - E.2 Územní systém ekologické stability
  - E.3 Prostupnost krajiny
  - E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi
  - E.5 Rekreace
  - E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin
- F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**
  - F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona
  - F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu
- 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**
  - G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb
  - G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření
  - G.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
  - G.4 Vymezení ploch pro asanaci
- H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**
- I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**
- J) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**GRAFICKÁ ČÁST:**

I.B1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
I.B2	HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
I.B3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5 000

## **A) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno na základě map evidence nemovitostí, aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu hranicí zastavěného území, která je zobrazena v grafické části dokumentace – Výkres základního členění území (1:5 000) a Hlavní výkres (1:5 000) ke dni 1.8.2015.

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

### **B.1 Základní koncepce rozvoje území obce**

Koncepce rozvoje vychází ze základního cíle vytvoření vhodných podmínek pro všestranný a vyvážený rozvoj při zachování hodnot a charakteru území. Hlavní rozvojové předpoklady uplatněné v řešení územního plánu Hostějov vychází z polohy sídla ve struktuře osídlení a jeho charakteru. Koncepce rozvoje je tedy dána vhodným urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků a navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (UPO Hostějov, 2000 vč. jeho změn).

Koncepčním záměrem je zachovat a dále rozvíjet v nejvyšší možné míře stávající ráz sídla dle následujících pravidel:

- **posilovat především funkci obytnou, s ohledem na polohu a charakter sídla umožnit mísení bydlení s ekonomickými funkcemi nesnižujícími pohodu bydlení**
- **vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území**
- **zachovat stávající ráz obce, vytvořit předpoklady pro zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území**
- **maximálně využít plochy v zastavěném území a v přímé návaznosti na něj – doplnit stávající urbanistickou strukturu (nenavrhovat zastavitelné plochy ve volné krajině)**
- **respektovat v maximální možné míře stávající limity v území a zajistit ochranu hodnot území**
- **eliminovat nebezpečí přírodních katastrof, zvýšit retenční schopnost krajiny a navrhnout opatření na zvyšování biodiverzity území s narušenou přírodní složkou**

### **B.2 Ochrana a rozvoj hodnot**

Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních je zajištěna:

- vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití
- podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití
- vyločením staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území

Dále se koncepce ochrany a rozvoje hodnot opírá o následující **zásady**:

- **nepovolovat nevhodnou zástavbu na pohledově exponovaném horizontu**
- **respektovat architektonické a urbanistické znaky sídla a nové plochy na ně navázat; eliminovat ohrožení v podobě přejímání cizorodých architektonických a urbanistických prvků**
- **realizací zeleně, vodních ploch a dalších přírodně blízkých opatření zejména na zemědělských pozemcích posilovat retenční schopnost krajiny a současně eliminovat možnosti vzniku vodní a větrné eroze**

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

### **C.1 Urbanistická koncepce**

Návrh rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí (bydlení, výroba, veřejná infrastruktura, zeleň) současně s podmínkami pro zachování a ochranu přírodních hodnot v území a posílení ekostabilizačních funkcí.

**Zásady urbanistické koncepce:**

- vytvořit rámec pro rozvoj obce při zachování jeho charakteru (urbanistické struktury sídla)
- urbanistickou koncepci ÚP navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací (UPO Hostějov) s ohledem na dosavadní vývoj v území
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu – dopravní, technickou
- vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy; zajistit prostupnost území zejména ve směru sever - jih
- nenavrhovat nové zastavitelné plochy ve volné krajině, zamezit urbánní fragmentaci krajiny
- posílit ekostabilizační, retenční a estetickou funkci krajiny návrhem vhodných opatření

**Návrh urbanistické koncepce:**

- jsou vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území
- rozvoj obytné zástavby je navržen v návaznosti na stávající zástavbu a veřejnou infrastrukturu (viz níže) – plochy smíšené obytné vesnické SO.3 č. 1 - 3
- je doplněna plocha technické infrastruktury pro čištnou odpadních vod - T\*č. 4
- je navržena plocha pro silniční dopravu pro DS č. 5, 6 pro cyklostezku
- jsou navrženy plochy krajinné zeleně K č. 7-13 jako zeleň s protierozní funkcí a s cílem zvyšování retenční schopnosti území
- pro všechny plochy jsou stanoveny podmínky jejich využití – viz kap. F. Návrhu
- jsou nastaveny podmínky využití nezastavěného území včetně vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření při zohlednění požadavku na zvýšení retenční a protierozní funkce území a revitalizaci a renaturaci krajiny

**C.2 Vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Plochy smíšené obytné vesnické (SO.3)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
1	0,38	obytná území v západní (3) a jižní (1, 2) části obce
2	0,65	
3	0,94	
<b>Výměra celkem</b>	<b>1,97 ha</b>	

Plochy pro silniční dopravu (DS)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
5	0,1	cyklostezka
6	0,25	
<b>Výměra celkem</b>	<b>0,35 ha</b>	

Plochy technické infrastruktury (T*)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
4	0,26	plocha pro ČOV
<b>Výměra celkem</b>	<b>0,26 ha</b>	

### C.3 Vymezení ploch přestavby

Nejsou navrženy plochy přestavby.

### C.4 Systém sídelní zeleně

Stávající zeleň je převážně součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační - jedná se zejména o plochy zahrad a sadů. Samostatné plochy sídelní zeleně jak stávající, tak nově navrhované, nejsou vymežovány.

## D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

### D.1 Dopravní infrastruktura

#### Silniční doprava

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicí č. III/4261 a místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. U lokalit umístěných podél silnice III. třídy bude řešeno napojení jedním sjezdem. Komunikace jako slučitelná dopravní infrastruktura jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

#### Doprava v klidu

Požadavky na dopravu v klidu lze řešit v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. I vzhledem k charakteru a velikosti obce nejsou navrhovány samostatné plochy pro parkování.

#### Cyklistická doprava

Plochy pro cyklistickou dopravu vedenou v řešeném území po stávajících pozemních komunikacích jsou stabilizovány. Dále jsou navrženy nové plochy pro silniční dopravu DS č. 5 a 6 pro cyklostezku směrem severním na Osvětimany a jižním na Syrovín.

#### Pěší doprava

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy a prostupnost zastavěným územím, které lze dále doplnit a zlepšit v rámci jednotlivých ploch s rozdílným využitím.

#### Hromadná doprava

Návrh stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy - autobusovou zastávku v rámci ploch veřejných prostranství P\*.

### D.2 Technická infrastruktura

Stávající plochy technické infrastruktury jsou stabilizovány a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím je přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Nově je navržena plocha technické infrastruktury pro čistiřnu odpadních vod - T\*č. 4 v severní části obce.



#### **Vodní hospodářství - zásobování vodou**

Územní plán respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Hostějov z veřejného vodovodu, který je součástí SV Osvětimany – Medlovice. Obec je zásobena gravitačně z vodojemu Hostějov 2 x 25 m<sup>3</sup> (378 – 375,5 m n. m.)

Potřeba pitné vody bude zajištěna ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově dobudovaných zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez nároku na vymezování samostatných ploch pro technickou infrastrukturu (slučitelná infrastruktura v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití).

Do doby dobudování veřejné vodovodní sítě lze připustit zásobování pitnou vodou individuálním způsobem (studny).

#### **Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod**

Odkanalizování obce je řešeno prostřednictvím jednotlivých stok jednotné kanalizace zaústěné do žlebu v severní části obce. Areál inseminační stanice kanců (Společnost AgramM geN, spol. s r.o.) likviduje odpadní vody samostatně (jímka na vyvážení).

Nově je navrženo odkanalizování s využitím stávající jednotné kanalizace, která bude doplněna novými stokami. Odpadní vody budou nově čištěny na centrální ČOV (malá kořenová čistírna) v navrhované ploše T\* č. 4.

Lokality mimo dosah veřejné technické infrastruktury jsou odkanalizované individuálně.

Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na navrhovaný kanalizační systém umístěný v souladu s podmínkami využití v rámci jednotlivých ploch bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury.

Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem.

Dešťové vody budou přednostně vsakované do terénu a druhotně využívány a následně dle charakteru využití částečně odváděné do kanalizace.

#### **Energetika - zásobování el. energií**

Nadzemní distribuční vedení VN je v řešeném území stabilizováno, přičemž územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů (příp. jejich posílením), což na území obce reprezentuje jedna trafostanice.

#### **Energetika - zásobování plynem**

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající koncepci zásobování plynem. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení. Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány z navržených prodloužení plynovodních rozvodů napojených na stávající STL plynovodní síť. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury.

#### **Elektronické komunikace**

Nově navrhované lokality lze napojit na elektronické komunikace v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury pro elektronické komunikace.

#### **Nakládání s odpady**

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím sběrných míst a svozem). Nejsou navrhovány nové plochy pro nakládání s odpady.

#### **D.3) Občanské vybavení**

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (např. obecní úřad) ve stávajících monofunkčních plochách občanského vybavení O a s menším podílem i v plochách smíšených obytných vesnických (SO.3).

### D.4) Veřejná prostranství

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a je jimi vedena technická infrastruktura. Veřejná prostranství lze vymezit také v rámci dalších jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

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

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro změny jejich využití. Územním plánem jsou stabilizovány plochy zemědělské, plochy lesní, plochy krajinné zeleně.

#### E.1 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán odráží reálný stav uspořádání a charakteru krajiny s ohledem na následné zhodnocení možného rozvoje krajiny.

Koncepčním záměrem je respektovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a navrhnout další plochy s cílem stabilizace krajiny a zvýšení biodiverzity. Nově jsou navrženy plochy krajinné zeleně K č. 7 – 13, které plní především funkci protierozní ochrany a zvyšují retenční schopnost území.

Nové zastavitelné plochy nejsou ve volné krajině navrhovány s výjimkou ploch pro silniční dopravu.

Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- **maximálně chránit půdní fond – zejména vysokobonitní zemědělskou půdu**
- **chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny - přirozené lesní porosty a prvky krajinné zeleně,**
- **rozšiřovat systém krajinné zeleně, který bude přispívat k udržení biodiverzity a k optimalizaci odtokových poměrů**
- **uspořádáním krajiny a návrhem vhodných opatření řešit protierozní, retenční i krajinotvornou problematiku**
- **respektovat přirozené krajinné struktury a krajinnou kompozici danou polohou části obce na horizontu**

#### E.2 Územní systém ekologické stability

V řešeném území není vymezován stávající ani navrhovaný systém ekologické stability krajiny.

#### E.3 Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky jak pro zachování prostupnosti zastavěného území a zastavitelných ploch do volné krajiny, tak i pro zachování prostupnosti volné krajiny. Navrženým řešením nedochází ke srůstání jednotlivých sídel. Byl také sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezování funkčních ploch a podmínek jejich využití.

#### E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

K eliminaci erozního ohrožení a ke zvýšení retenční schopnosti území přispívá zejména stabilizace stávajících ploch krajinné zeleně, možnost realizace zeleně v nezastavěném území a návrh nových ploch K č. 7 – 13. Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení umožňují také všechny plochy s rozdílným způsobem využití nezastavěného území, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

Plochy krajinné zeleně (K)		
Číslo plochy /charakteristika		Výměra v ha
7	protierozní ochrana a zvyšování retenční schopnosti území	0,19
8		0,42
9		0,26
10		0,13
11		0,36
12		0,12
13		0,22
Výměra celkem		1,7 ha

### E.5 Rekreaace

V územním plánu nejsou vymezeny plochy individuální ani hromadné rekreace. Rodinnou rekreaci lze připustit ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických (SO.3). Nové plochy pro rekreaci nejsou navrhovány.

### E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

## F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

### F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona

V územním plánu Hostějov jsou v „Hlavním výkrese“ vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Současně jsou vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území.

### SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné č. 1-3

Hlavní využití	<i>Bydlení v rodinných domech (s vyšším podílem hospodářské složky)</i>
Přípustné využití	Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Výrobní služby slučitelné s hlavním využitím bez negativního vlivu na okolní obytnou zástavbu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Drobná zemědělská výroba (viz definice použitých pojmů) Veřejná prostranství Zeleň

	Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, zpracování a likvidaci odpadu bez negativního vlivu na okolní obytnou zástavbu
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Rodinná rekreace za podmínky umístění v zastavěném území
<b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<p><b>Výšková regulace zástavby:</b>  <b>Zastavěné území:</b> max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  <b>Zastavitelné plochy:</b> max. 1 nadzemní podlaží a podkroví</p> <p><b>Plošná regulace:</b>  Obytná zástavba v zastavitelných plochách č. <b>1, 2</b> bude umístována ve vzdálenosti do max.20 m od ploch pro silniční dopravu DS  Obytná zástavba v zastavitelné ploše č. <b>3</b> bude umístována ve vzdálenosti max. do 20 m od ploch veřejných prostranství P*</p> <p>Pro zastavitelné plochy <b>1 – 3:</b>  - <b>koeficient zastavění</b> - 50 %  - <b>rozmězí výměry stavebních pozemků</b> - 1500 m<sup>2</sup> a více</p> <p><b>Charakter obytné zástavby:</b>  samostatně stojící rodinné domy</p>
<b>Nepřípustné využití</b>	Stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží Co není stanoveno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

*Pozn. Napojení lokalit č. 1 a 2 jedním sjezdem – viz kap. D.1 Návrhu.*

## O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	Občanské vybavení
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Veřejná prostranství Zeleň
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Bydlení za podmínky, že bude součástí stavby občanského vybavení
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

## DS – PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

Plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území, plochy zastavitelné č. 5, 6

Hlavní využití	Silniční doprava (pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství)
<b>Přípustné využití</b>	Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
<b>Nepřípustné využití</b>	<p><b>Pro plochy DS, které jsou součástí zastavěného území a zastavitelné plochy:</b>  Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.</p> <p><b>Pro plochy DS, které jsou součástí nezastavěného území:</b>  Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení s výjimkou cyklostezek</p>

**T\* - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné č. 4

<b>Hlavní využití</b>	<b>Technická infrastruktura</b> (Vodovody a kanalizace, vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení pro energetiku, vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení pro elektronické komunikace, apod.)
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zezeň, malé vodní plochy (viz definice použitých pojmů) související s hlavním využitím
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.

**P\* - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Plochy zastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b>Veřejná prostranství</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy Občanské vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství Doplňkové stavby veřejných prostranství (viz definice použitých pojmů) Zezeň, malé vodní plochy (viz definice použitých pojmů) slučitelné s hlavním využitím
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.

**V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

Plochy zastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b>Výroba (vč. zemědělské) a skladování</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Služební a pohotovostní byty Zezeň Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, zpracování a likvidaci odpadu
<b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	Výšková regulace zástavby - hladina zástavby - max. 9 m nad upraveným terénem Součástí ploch musí být min. 15 % zeleně, tzn. koeficient zástavby max. 85% při rozmezí výměry stavebního pozemku zahrnující celý stávající oplocený areál výrobní plochy (viz hlavní výkres)
<b>Nepřípustné využití</b>	Stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží a negativním vlivem na okolní zástavbu  Co není stanoveno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

## K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Plochy nezastavěného území stávající, plochy navrhované č. 7-13

Hlavní využití	<b>Zeleň v nezastavěném území s převážně krajinnotvornou a ekologickou funkcí</b>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Malé vodní plochy (viz definice použitých pojmů)
Nepřípustné využití	<b>Pro navrhované plochy:</b> Co není stanoveno jako hlavní, přípustné využití, je nepřipustné. <b>Pro stávající plochy K, které jsou součástí nezastavěného území:</b> Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

## Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy nezastavěného území stávající

Hlavní využití	<b>Zemědělský půdní fond</b>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Malé vodní plochy (viz definice použitých pojmů) Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství (viz definice použitých pojmů) v plochách viničních tratí vymezených v koordinačním výkrese a v plochách do vzdálenosti 100m od zastavěného území tvořeného kompaktní souvislou zástavbou sídla
Podmíněně přípustné využití	Oplocení k ochraně porostů proti zvěři, dočasné oplocení pro chov zvěře a dobytka za podmínky nezhodnocení krajinného rázu, zachování prostupnosti území Stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu typu <u>rozhledny s max. výškou do 15m v plochách viničních tratí</u> vymezených v koordinačním výkrese za podmínky nezhodnocení krajinného rázu
Nepřípustné využití	Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství (s výjimkou ploch viničních tratí vymezených v koordinačním výkrese a ploch do vzdálenosti 100m od zastavěného území tvořeného kompaktní souvislou zástavbou sídla) Stavby, zařízení a opatření pro lesnictví, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <b>s výjimkou cyklostezek a staveb, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu typu rozhledny v plochách viničních tratí</b>

## L – PLOCHY LESNÍ

Plochy nezastavěného území stávající

Hlavní využití	<b>Plochy určené k plnění funkcí lesa</b>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení pro lesnictví (viz definice použitých pojmů) Malé vodní plochy (viz definice použitých pojmů) Oplocení k ochraně porostů před zvěří
Nepřípustné využití	Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

## DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

**Výrobní služby** – výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků - výroby

**Nevýrobní služby** – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků. uspokojují určitou potřebu např. obchod, kadeřnictví, opravy, ...)

**Služební byt** - slouží k trvalému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

**Pohotovostní byt** – slouží k dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

**Zeleň** – soubor záměrně založených nebo spontánně vzniklých prvků živé a neživé přírody

**Malé vodní plochy** – vodní plochy do velikosti max. 0,05 ha včetně mokřadů, dočišťovacích nádrží, poldrů s částečným nadržem, apod.

**Stavby pro zemědělství** stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavby související s vinařstvím bez pobytové funkce, o ploše menší než 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5m.

**Stavby pro lesnictví** - stavby související a sloužící k obhospodařování PUPFL a stavby pro výkon myslivosti o ploše menší než 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5m

**Drobná zemědělská výroba** - pěstování produktů rostlinné výroby a chov drobných hospodářských zvířat jako součást pozemků rodinných domů nebo stávajících zahrad bez negativního vlivu na okolní zástavbu

**Doplňkové stavby veřejných prostranství** - drobné stavby nerušícího charakteru, slučitelné s účelem veřejného prostranství, které svým měřítkem vhodně doplňují např. sochařská díla, plastiky, mobiliář, odpočívadla, přístřešky apod.

## F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny zejména vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek pro jejich užívání (např. vymezení přípustného a nepřípustného využití) a stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny a v nezastavěném území vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona – kap. F.1 Návrhu.

Dále jsou stanoveny tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- **architektonické a urbanistické řešení nové zástavby** včetně vazeb na okolní zástavbu bude respektovat charakter území daný dokumentem „**Krajinný ráz Zlínského kraje**“
- respektovat **pohledový horizont procházející obcí**; pro plochy SO.3 č. 1, 2, které leží v linii horizontu (zakresleného v koordinačním výkrese) vedeného ve směru východ - západ a jeho blízkém okolí platí zákaz umístování zástavby, která by narušovala obraz místa a siluetu obce svým cizorodým vzhledem a nepřirozenou barevností a vytvářela negativní pohledové dominanty a narušovala siluetu sídla.

## G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

### G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Stavba
T1	4	čistírna odpadních vod

Součástí veřejně prospěšných staveb jsou i stavby související a podmiňující.

## G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Opatření
K1	7	opatření ke zvýšení protierozní ochrany území a zvyšování retenční schopnosti území
K2	8	
	9	
K3	10	
K4	11	
	12	
	13	

## G.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu nově vymezovány.

## G.4 Vymezení ploch pro asanaci

V územním plánu nejsou vymezovány plochy pro asanaci.

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezovány.

## I) Stanovení kompenzačních opatření

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

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

Textová část je tvořena stranami 1 až 16 a obsahuje celkem 8 listů.

Grafická část obsahuje 3 výkresy - č. I.B1, I.B2, I.B3.