

ÚZEMNÍ PLÁN TUPESY



**ČÁST I - NÁVRH
TEXTOVÁ ČÁST**

Objednatel: **Obec Tupesy**
Tupesy 135
687 07 Tupesy
IČ: 542393
Statutární zástupce a určený zastupitel: Mgr. Oldřich Vávra, starosta

Zpracovatel: **Alfinvest Zlín, spol. s r.o.**
J. Staši 165
763 02 Zlín - Malenovice
Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, jednatel společnosti

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal:	
Zastupitelstvo obce Tupesy	
Datum nabytí účinnosti:	
5.10.2021	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Ing. Kateřina Vašků referent odboru stavebního úřadu a životního prostředí Městský úřad Uherské Hradiště	(otisk úředního razítka)

I.A TEXTOVÁ ČÁST

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 URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**
 - C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE
 - C.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
 - C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
 - C.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY
 - C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ
- D) **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**
 - D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
 - D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
 - D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ
 - D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- 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, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**
 - E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ
 - 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, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA
- I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ
- J) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)
- K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

I.B 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

ÚZEMNÍ PLÁN TUPESY

NÁVRH – textová část

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu k datu 1.10.2020 a je znázorněno v grafické části dokumentace – Výkres základního členění území, Hlavní výkres.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 Základní koncepce rozvoje území obce

- **hlavní rozvojové předpoklady obce Tupesy vychází z polohy sídla ve struktuře osídlení, jeho charakteru a dosavadního vývoje**
- koncepce rozvoje území je dána urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků na změny v území
- navrhované řešení navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (ÚP Tupesy, r. 2010) a současně zohledňuje nové požadavky na plošnou a prostorovou regulaci jednotlivých urbanistických zón
- stabilizovat a dotvořit centrální prostor obce
- nerozvíjet hromadnou a rodinnou rekreaci, podporovat primárně funkci obytnou s vhodným doplněním ploch pro pracovní příležitosti
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, maximálně využít plochy v zastavěném území a v návaznosti na něj
- zajistit **pro nové zastavitelné plochy odpovídající veřejnou infrastrukturu jako podmínky realizace zástavby**
- respektovat **stávající typ osídlení a historický půdorys sídla**
- stabilizovat a u zastavitelných ploch respektovat požadavky na plochy zeleně zahrad
- chránit vysokobonitní zemědělský půdní fond, viniční tratě i stávající vinohrady
- stabilizovat plochy ÚSES, vodní plochy v krajině a zvýšit diverzitu krajiny v souladu s komplexními pozemkovými úpravami v podrobnosti územního plánu
- minimalizovat vznik erozního ohrožení a předcházet živelným škodám, zajistit protipovodňovou ochranu území
- **stanovit prostorovou a plošnou regulaci zástavby v zastavitelných plochách i v zastavěném území** – respektovat převažující a charakteristické znaky zástavby

Při rozhodování v území je požadováno:

- **respektovat charakter a strukturu stávající zástavby** - nová výstavba či nástavby a dostavby v zastavěném území ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí respektovat převažující charakter a strukturu zástavby
- **zajistit koordinovaně a komplexně podmínky pro zcelování a zaokružování jednotlivých funkčních ploch** (neakceptovat dílčí požadavky na změny v území, které svým charakterem neodpovídají typickým urbanistickým a kompozičním znakům)
- **respektovat funkční zónování a podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání jednotlivých urbanistických zón**
- chránit plochy občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně pro komunitní aktivity
- **respektovat komplexní pozemkové úpravy** pro realizaci dílčích záměrů v krajině, a to i v rámci požadavků na budoucí rozvoj zástavby
- **zachovat a chránit před výstavbou předzahrádky**, jež jsou nedílnou součástí uličního veřejného prostoru, opticky ho zvětšují, výtvarně zhodnocují a tvoří s ním harmonický celek

B.2 Ochrana a rozvoj hodnot

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

- **respektovat celkovou urbanistickou a plošnou strukturu sídla** vycházející z:
 - historického jádra a dalších prostorových celků obce a jejich vzájemných vztahů
 - rastru sítě komunikací určujícího prostor ulice a návsi
 - ploch s rozdílným způsobem využití
 - typů zástavby
 - struktury ploch zeleně
 - struktury ploch nezastavěného území
- **respektovat stávající charakter zástavby** – uliční linie, charakter střešní krajiny; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby
- rozpoznat a pojmenovat hodnoty urbanistické struktury zástavby, pamatovat na možné negativní tendence a předcházet jim vhodnými regulativy
- **respektovat architektonický výraz zástavby** (typ domů, zastřešení atd.)
- respektovat výškovou hladinu zástavby a nové plochy na ni navázat (při zohlednění jednotlivých dominant)
- **stabilizovat a rozvíjet centrální část obce** s kaple Navštívení Panny Marie a veřejným prostorem s drobnými objekty v památkovém zájmu (kříž, pomník) - neumísťovat novou zástavbu, která by negativně (tvarem, výškou, barevností) ovlivňovala stávající panorama s dominantou kaple
- **zachovat charakter sídla s vysokým podílem zeleně zahrad**
- **neumísťovat v krajině stavby**, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením nerespektují charakter nezastavěného území a vytvářejí pohledové bariéry
- **zachovat a respektovat historické jádro** (jeho dochované části) - působí v rámci celkového panoramatu a kompozice obce

Na základě výše definované koncepce rozvoje, zásad pro rozhodování v území a zásad ochrany a rozvoje hodnot jsou stanoveny dále v kap. F1. konkrétní podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1 Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce územního plánu vychází ze základního rámce daného polohou sídla a jeho urbanistickou strukturou. Respektuje a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí současně s podmínkami pro zachování a ochranu kulturních a přírodních hodnot v území a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny.

Zásady urbanistické koncepce:

- vytvořit rámec pro povolování budoucích záměrů při respektování urbanistické struktury sídla; obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury při respektování urbanistické kompozice
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině; obytnou zástavbu přednostně umísťovat do proluk v zastavěném území při zachování dostatečného podílu obytné zeleně a využít stávající bytový fond
- respektovat přirozené hranice rozvoje sídla (horizonty, dopravní a technická infrastruktura atd.)
- urbanistickou koncepci ÚP navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací (ÚP Tupesy), kterou dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle současného vývoje a poznání
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu včetně protipovodňové ochrany území

- zachovat stávající krajinný ráz a dále posílit ekostabilizační funkci krajiny
- v řešení zohlednit výsledky komplexních pozemkových úprav

Návrh urbanistické koncepce:

- jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území
- rozvoj obytné zástavby je směřován v návaznosti na stávající zástavbu s cílem doplnit stávající urbanistickou strukturu – plochy individuálního bydlení BI č. **1- 10 a 55, 56** a SO.3 č. **58**
- obytnou funkci lze zajistit přestavbou stávající zástavby v zastavěném území (nevyužívaný bytový fond)
- pro rozšíření stávajícího sportovního areálu je navržena plocha pro tělovýchovu a sport OS č. **11**
- jsou navrženy plochy veřejných prostranství P* č. **12, 13**, pro zpřístupnění navržených ploch BI č. 1, 2, 3, 4, a plocha P* č. **57** pro přístup k plochám BI č. 55 a 56
- dále jsou navrženy plochy veřejných prostranství P* č. **14** s odpočinkovou a rekreační funkcí (park) a plocha č. **16** k dotvoření centrální části obce, která je současně plochou přestavby
- je navržena plocha pro silniční dopravu DS č. **17** pro zpřístupnění jihozápadní části území s obytnou funkcí a dále plochy DS č. **21, 22** pro zajištění prostupnosti území včetně cyklo dopravy
- plocha DS č. **23** představuje součást pozemní komunikace - zázemí pro cyklostezku (např. odpočívadlo, parkoviště, apod.)
- v návaznosti na stávající výrobní areál je navržena rozvojová plocha výroby skladování V č. **18**
- ve východní části obce je navržena vodní plocha WT č. **19**
- ve východní části území při hranici s obcí Velehrad je navržena plocha pro leteckou dopravu DL č. **20**
- plocha technické infrastruktury T* č. **24** je určena pro veřejné osvětlení a vysilač sítě elektronických komunikací, č. **25, 26** pro protipovodňovou ochranu území jako hráz poldru a plochy č. **27, 28** pro protierozní hrázky
- jsou navrženy plochy krajinné zeleně K č. **46, 47, 49 - 54** s krajinnotvornou a protierozní funkcí
- plocha krajinné zeleně K č. **48** plní funkci izolační ve vztahu ke stávajícímu výrobnímu areálu
- k zajištění funkce ÚSES jsou nově navrženy plochy přírodní P č. **29 - 35** (rozšíření biocenter) a plochy krajinné zeleně K č. **36 - 45** (biokoridory)

Zásady urbanistické kompozice:

- urbanistická kompozice vychází z charakteru sídla a jeho polohy v krajině a cílem územního plánu je zajistit ochranu vzájemných harmonických vztahů urbánních a krajinných prvků
- respektovat centrální veřejné prostory (náves) a dominanty, pohledové osy a krajinné horizonty
- zachovat měřítko a proporce zástavby pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch - výškové hladiny zástavby, koeficientu zástavby a rozmezí výměry stavebních pozemků, charakteru a struktury zástavby...
- pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby
- neumisťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby; nevyčleňovat novou zástavbu výškou a objemem ze stávající zástavby
- při dostavbě v prolukách a u ostatních stabilizovaných ploch zachovat jednotnou uliční linii vč. předzahrádek; neumisťovat novou zástavbu do předzahrádek tvořících součást veřejného prostoru
- předzahrádky budou s uličním prostorem spojeny přímo, bez oplocení (pokud je nutné hranici soukromého pozemku předzahrádky vyznačit, tak nízkou, třeba zahuštěnou zelení nebo zídou)
- další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu nesmí svým měřítkem, prostorovými parametry a výškovou hladinou negativně ovlivňovat a narušovat stávající obytnou zástavbu v bezprostředním okolí
- respektovat a zachovat cílové charakteristiky krajiny zemědělské intenzivní, krajinného celku Uherskohradištsko, krajinného prostoru Buchlovicko, a z nich vyplývajících omezení, zejména ve vztahu k vymezení zastavitelných ploch ve volné krajině

Na základě výše definovaných zásad urbanistické koncepce a zásad urbanistické kompozice jsou stanoveny dále v kap. F. konkrétní podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

C.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územním plánem jsou vymezeny dle převládajícího způsobu využití plochy s rozdílným způsobem využití:

- **stabilizované plochy**
 - plochy zastavěného území
 - plochy nezastavěného území
- **zastavitelné plochy**
- **plochy změn v krajině;**
vše ve funkčním členění:
 - plochy bydlení individuálního – BI
 - plochy smíšené obytné vesnické – SO.3
 - plochy občanského vybavení – O
 - plochy pro tělovýchovu a sport – OS
 - plochy veřejných prostranství – P*
 - plochy silniční dopravy – DS
 - plochy letecké dopravy - DL
 - plochy technické infrastruktury – T*
 - plochy pro výrobu a skladování – V
 - plochy smíšené výrobní - SP
 - vodní plochy a toky – WT
 - plochy sídelní zeleně – Z*
 - plochy krajinné zeleně – K
 - plochy přírodní – P
 - plochy zemědělské – Z
 - plochy lesní – L.

C.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Plochy bydlení individuálního (BI)	
Číslo plochy	Výměra v ha
1	2,31
2	1,8
3	0,8
4	0,36
5	0,49
6	0,2
7	2,1
8	1,72
9	0,48
10	0,18
55	0,44

56	0,09
Celkem	10,97

Plochy smíšené obytné vesnické (SO.3)	
Číslo plochy	Výměra v ha
58	0,53
Celkem	0,53

Plochy pro tělovýchovu a sport (OS)	
Číslo plochy	Výměra v ha
11	0,92
Celkem	0,92

Plochy veřejných prostranství (P*)	
Číslo plochy	Výměra v ha
12	0,65
13	0,1
14	0,37
16	0,05
57	0,09
Celkem	1,26

Plochy silniční dopravy (DS)	
Číslo plochy	Výměra v ha
17	0,89
21	0,21
22	0,15
23	0,12
Celkem	1,37

Plochy výroby a skladování (V)	
Číslo plochy	Výměra v ha
18	0,46
Celkem	0,46

Vodní plochy a toky (WT)	
Číslo plochy	Výměra v ha
19	0,72
Celkem	0,72

Plochy letecké dopravy (DL)	
Číslo plochy	Výměra v ha
20	0,84
Celkem	0,84

Plochy technické infrastruktury (T*)	
Číslo plochy	Výměra v ha
24	0,01
25	0,57
26	0,71
27	0,36
28	0,59
Celkem	2,24

C.4 Vymezení ploch přestavby

Je navržena plocha přestavby P1 – plocha P* č. 16 s cílem dotvoření veřejného prostoru v centrální části obce a plocha přestavby P2 – plocha SO.3 č. 58 na smíšené bydlení.

C.5 Systém sídelní zeleně

Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny pro stabilizovanou zeleň v sídle, kterou představuje především izolační zeleň mezi obytnou a zástavbou a výrobou a část vnitroblokové zeleně, u které je požadavek na její zachování.

Stávající zeleň je dále součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

D.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi III. třídy 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. Tyto komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných zastavitelných ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu. Dopravní obslužnost jednotlivých navržených ploch, zejména pro bydlení, bude vždy zajištěna prostřednictvím jednoho sjezdu ze silnic III. třídy.

Návrhová plocha DS č. 17 slouží pro zpřístupnění jihozápadní části území s obytnou funkcí.

Jsou navrženy plochy veřejných prostranství P*č. 12, 13 pro dopravní obsluhu navrhovaných ploch individuálního bydlení BI č. 1, 2, 3, 4 a plocha P* č. 57 pro dopravní obsluhu ploch BI č. 55 a 56. Plochy DS č. 21, 22 doplňují síť polních cest a jsou určeny zejména pro pěší a cyklistikou dopravu.

Komunikace jako součást dopravní infrastruktury jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, pokud jsou slučitelné s hlavním využitím.

Doprava v klidu

Ve stávajících i v lokalitách nové výstavby budou požadavky na dopravu v klidu řešeny v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití pro stupeň automobilizace 1,5.

Plocha DS č. 23 představuje součást pozemní komunikace - zázemí pro cyklostezku včetně parkování.

Cyklistická a pěší doprava

Jsou stabilizovány plochy pro cyklistickou dopravu vedenou po stávajících pozemních komunikacích; z části po cyklostezkách. Plocha DS č. 23 představuje součást pozemní komunikace - zázemí pro cyklostezku (např. odpočívadlo, parkoviště), plochy DS č. 21, 22 jsou určeny zejména pro pěší a cyklistikou dopravu.

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy a prostupnost zastavěným územím, které lze dále doplnit a zlepšit v rámci ploch s rozdílným využitím. Současně doplňuje plochy veřejných prostranství P* č. 12, 13, 14, 16, 57.

Hromadná doprava

Návrh stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch s označením P*.

Letecká doprava

Územním plánem je vymezena plocha pro umístění heliportu DL č. 20.

D.2 Technická infrastruktura

Stávající technická infrastruktura je stabilizována a nově přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Vodní hospodářství - zásobování vodou

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Tupesy z veřejného obecního vodovodu o dvou tlakových pásmech napojeného na SV Uherské Hradiště – Uherský Brod – Bojkovice. Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitách souvislé zástavby ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově navržených zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez požadavku na vymezování samostatných ploch pro technickou infrastrukturu. U ploch s nedostatečnými tlakovými poměry (BI č. 1, 2, 6) je nutno v dalších stupních projektové dokumentace navrhnout posílení tlaku (např. domovní tlakové stanice, příp. společná AT stanice na stávajícím zásobovacím řadu). V případě plochy BI č. 6 lze řešit zásobování vodou individuálním způsobem (studna).

Vodovodní systém obce Tupesy bude současně využíván i k požárním účelům.

Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod

Územní plán navrhuje odkanalizování obce Tupesy v souladu s dokumentací *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje*. Je navrženo doplnění stávající kanalizační sítě jednotné kanalizace zaústěné na ČOV Zlechov. Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající, příp. navrhovaný oddílný kanalizační systém v rámci jednotlivých ploch bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury.

Dešťové vody budou přednostně zasakovány, a dále včetně extravilánových vod budou dle územních možností odváděny stokami dešťové kanalizace (lze realizovat bez potřeby vymezení samostatných urbanistických ploch), které budou zaústěny do recipientu – do vodního toku Zlechovského potoka.

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 bez nároků na nové samostatné plochy technické infrastruktury. Distribuční vedení lze umístit v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou technickou infrastrukturu bez požadavku na vymezení samostatných urbanistických ploch.

Energetika - zásobování plynem

Územní plán respektuje 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 napojením na stávající, příp. nově budované STL plynovodní rozvody. 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. Je navržena plocha T* č. **24** pro veřejné osvětlení a vysílač sítě elektronických komunikací.

Nakládání s odpady

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím stanovišť a sběrných míst). Technickou infrastrukturu (i nakládání s odpady) jako slučitelné využití lze realizovat v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

D.3) Občanské vybavení

Územní plán vymezuje samostatné plochy občanského vybavení, označené O, se stavbami občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (např. obecní úřad, škola, muzeum, kaple, dům služeb a další). Další pozemky se stavbami občanského vybavení mohou být i součástí ploch s obytnou funkcí. Pro rozšíření stávajícího sportovního areálu je navržena plocha pro tělovýchovu a sport OS č. **11**.

D.4) Veřejná prostranství

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části obce funkce veřejného prostoru (P*). Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nově jsou navrženy plochy veřejných prostranství P* č. **12, 13, 57** které plní komunikační funkci a umožňují realizaci veřejné technické infrastruktury, v návaznosti na stávající a zejména navrhované plochy individuálního bydlení BI č. 1, 2, 3, 4, 55, 56 a zajišťují prostupnost území. A dále plochy č. **14**, která představuje plochu s odpočinkovou a rekreační funkcí v jižní části území (park) a v případě plochy č. **16** dotvoření centrálního prostor obce s kaplí.

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, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

E.1 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro změny jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny. Územním plánem jsou stabilizovány plochy zemědělské, plochy lesní, plochy krajinné zeleně, vodní plochy a toky a plochy přírodní.

Koncepčním záměrem je zachovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a uspořádání krajiny.

Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- maximálně chránit půdní fond – zejména vysokobonitní zemědělskou půdu včetně vinic
- chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny - prvky zeleně v otevřené krajině a vhodně jej doplňovat
- zachovat harmonický vztah sídla a krajiny
- zachovat a doplnit přechodové prvky zeleně do otevřené zemědělské krajiny
- vymežit a stabilizovat územní systém ekologické stability
- zvýšit diverzitu krajiny a členit velkovýrobně obhospodařované zemědělské plochy pomocí krajinné zeleně, navrhnout protierozní a protipovodňová opatření
- zohlednit výsledky komplexních pozemkových úprav v podrobnosti územního plánu
- umožnit realizaci drobných kompozičních prvků v krajině např. drobná architektura, odpočívky, apod.

Plochy krajinné zeleně plnící funkci krajiny a protierozní jsou doplněny o plochy K č. **46, 47, 49 – 54**. Plocha K č. **48** plní izolační funkci ve vztahu ke stávajícímu výrobnímu areálu.

Plochy krajinné zeleně (K)		
	Číslo plochy /charakteristika	Výměra v ha
46	Zezeň – krajiny a protierozní funkce	1,07
47	Zezeň – krajiny a protierozní funkce	1,54
48	Zezeň – izolační funkce	0,29
49	Zezeň – krajiny a protierozní funkce	0,44
50	Zezeň – krajiny a protierozní funkce	0,69
51	Zezeň – krajiny a protierozní funkce	0,95
52	Zezeň – krajiny a protierozní funkce	0,19
53	Zezeň – krajiny a protierozní funkce	1,12
54	Zezeň – krajiny a protierozní funkce	0,85
Celkem		7,14

E.2 Územní systém ekologické stability

V návrhu územního plánu jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability na funkčních společenstvech (nivních, lučních a v minimálním rozsahu lesních). Ty reprezentují ÚSES na lokální úrovni. Lokalizace jednotlivých prvků vychází z komplexních pozemkových úprav.

ÚSES je dále doplněn o plochy krajinné zeleně a plochy přírodní:

Plochy přírodní (P)		
Číslo plochy /charakteristika		Výměra v ha
29	Lokální biocentrum LBC1 - rozšíření	0,29
30	Lokální biocentrum LBC2 - rozšíření	1,19
31	Lokální biocentrum LBC3 - rozšíření	1,44
32	Lokální biocentrum LBC4	1,45
33	Lokální biocentrum LBC4	0,45
34	Lokální biocentrum LBC5	1,59
35	Lokální biocentrum LBC6	0,36
Celkem		6,77

Plochy krajinné zeleně (K)		
Číslo plochy /charakteristika		Výměra v ha
36	LBK1	1,17
37	LBK1	0,81
38	LBK3	0,4
39	LBK3	0,18
40	LBK5	0,45
41	LBK5	0,15
42	LBK6	0,18
43	LBK6	1,95
44	LBK7	1,27
45	LBK9	1,92
Celkem		8,48

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. Byl především sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezování funkčních ploch a podmínek jejich využití – viz kap. F. Návrhu.

Navrženým řešením je zohledněno:

- je zachována dopravní prostupnost území – jsou respektovány stávající pěší trasy v území a nepřipouští se jejich oplocování,
- je zachována biologická prostupnost krajiny v rámci stávající liniové zeleně – ÚSES a další interakční prvky.

E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Funkce protierozní a protipovodňové ochrany je zajištěna uspořádáním jednotlivých funkčních ploch neurbanizovaného území a návrhem podmínek jejich využití, především stabilizací stávajících ploch krajinné zeleně. **Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení a protipovodňovou ochranu umožňují všechny plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.**

K eliminaci půdní eroze jsou navrženy plochy krajinné zeleně K č. **46, 47, 49 – 54.**

Plocha technické infrastruktury T* č. **25, 26** je určena pro protipovodňovou ochranu území jako hráz poldru a plocha č. **27, 28** pro protierozní hrázky jako výsledek komplexních pozemkových úprav (PSZ).

E.5 Rekreace

V územním plánu nejsou vymezovány plochy hromadné ani individuální rekreace.

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 Tupy 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.

BI – PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. **1-10, 55, 56**

Hlavní využití	<i>Bydlení v rodinných domech</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru Veřejná prostranství Zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné.

SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

Plochy zastavěného území, zastavitelná plocha č. **58**

Hlavní využití	<i>Bydlení v rodinných domech</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Drobná zemědělská výroba Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím

	Stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru Veřejná prostranství Zeleň
Podmíněně přípustné využití	Hromadné bydlení při splnění podmínek prostorové regulace
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné.

O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	Občanské vybavení (veřejné i komerční)
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň
Podmíněně přípustné využití	Bydlení za podmínky, že tato funkce bude zajištěna v rámci stavby občanského vybavení
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

OS – PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. 11

Hlavní využití	Tělovýchova a sport
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: - v zastavěném území a v zastavitelné ploše č. 11: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

P* - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. 12, 13, 14, 16, 57

Hlavní využití	Veřejná prostranství (např. náves, ulice, ...)
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy Občanské vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství Zeleň Doplňkové stavby veřejných prostranství
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

DS – PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

Plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území, zastavitelná plocha č. 17, 21, 22, 23

Hlavní využití	Silniční doprava vč. parkování (pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství)
Přípustné využití	Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy, garáže Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení Vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: <ul style="list-style-type: none">- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně oplocení

DL – PLOCHY PRO LETECKOU DOPRAVU

Zastavitelná plocha č. 20

Hlavní využití	Letecká doprava
Přípustné využití	Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Ostatní dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy, hangáry Nevýrobní služby související s hlavním využitím
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: <ul style="list-style-type: none">- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně oplocení

V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy zastavěného území, zastavitelná plocha č. 18

Hlavní využití	Výroba a skladování
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zemědělská výroba Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Slučitelné občanské vybavení Veřejná prostranství Zeleň Protihluková opatření
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

SP – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	Výroba nerušícího a neobtěžujícího charakteru (výroba převážně orientovaná na koncového spotřebitele např. drobná řemeslná výroba – výroba oděvů, obuvi, nábytku, pekařství, apod.) skladování, občanské vybavení
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Veřejná prostranství Zeleň Protihluková opatření Služební byty
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	Pro plochy nezařazené do zón s podrobnější regulací: - výšková hladina zástavby nebude měněna - koeficient zastavění (včetně zpevněných ploch) 65% pro stavební pozemek daný vždy výměrou celé plochy SP
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Těžká výroba – např. chemická výroba, slévárnictví, hutnictví, těžká strojírenská výroba, energetika, zbrojní výroba apod.

WT – VODNÍ PLOCHY A TOKY

Plochy stávající zastavěného a nezastavěného území, zastavitelná plocha č. 19

Hlavní využití	Vodní plochy a toky
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň Územní systém ekologické stability (ÚSES)
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné. Oplocení Vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: - stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

T* - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy zastavěného území, zastavitelná plocha č. 24, 25, 26, 27, 28

Hlavní využití	Technická infrastruktura (včetně hrází poldru)
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Související pozemky a stavby provozních zařízení Veřejná prostranství Zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

Z* – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	Sídelní zeleň – plochy soukromé a veřejné, převážně vzrostlé, zeleně v sídle
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné.

K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Plochy nezastavěného území, plochy změn v krajině č. 36 - 54

Hlavní využití	Zeleň v nezastavěném území s převážně krajinnotvornou a ekologickou funkcí (např. remízky, aleje, stromořadí, větrolamy,...)
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Územní systém ekologické stability (ÚSES) - biokoridory Pozemky určené k plnění funkce lesa Vodní toky a malé vodní plochy***)
Podmíněně přípustné využití	Stavby pro lesnictví**) za podmínky umístění mimo plochy ÚSES Dočasné oplocení ÚSES Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů za podmínky umístění v ploše výhradního bilancovaného ložiska nerostných surovin a chráněného ložiskového území (dle koordinačního výkresu) a současně mimo plochy ÚSES
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití Vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: <ul style="list-style-type: none">- stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení- stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou podmíněně přípustného využití</u>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou přípustného využití</u>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou podmíněně přípustného využití</u>- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

P – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Plochy nezastavěného území, plochy změn v krajině č. 29 – 35

Hlavní využití	Územní systém ekologické stability (ÚSES) - biocentra a vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Vodní toky
Podmíněně přípustné využití	Dočasné oplocení ÚSES Malé vodní plochy***) pouze v souladu s charakterem ÚSES
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití Vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: <ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou podmíněně přípustného využití</u> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy nezastavěného území a plochy nezastavěného území č. 60 - 66

Hlavní využití	Zemědělský půdní fond
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Protierozní opatření Vodní toky a malé vodní plochy ***) Pro plochy č. 60 – 66: Oplocení
Podmíněně přípustné využití	V plochách vinic (dle KN) a viničních tratí (dle koordinačního výkresu) mimo území výhradního bilancovaného ložiska nerostných surovin a chráněného ložiskového území stavby pro zemědělství*), které souvisejí s jejich obhospodařováním - vinařstvím Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů za podmínky umístění v ploše výhradního bilancovaného ložiska nerostných surovin a chráněného ložiskového území (dle koordinačního výkresu)
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení s výjimkou přípustného využití Vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ: <ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou podmíněně přípustného využití</u> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou podmíněně</u>

	<p><u>přípustného využití</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou přípustného využití</u> - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení
--	---

L – PLOCHY LESNÍ

Plochy nezastavěného území

Hlavní využití	Plochy určené k plnění funkcí lesa
Přípustné využití	<p>Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Územní systém ekologické stability (ÚSES) Stavby pro lesnictví**) Vodní toky a malé vodní plochy***)</p>
Podmíněně přípustné využití	<p>Dočasné oplocení ploch lesních školek, dočasné oplocení k ochraně lesních porostů před zvěří, dočasné oplocení ÚSES</p>
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	<p>Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení <u>s výjimkou podmíněně přípustného využití</u></p> <p>Vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou přípustného využití</u> - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení <u>s výjimkou přípustného využití</u> - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

PRO VŠECHNY PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se **připouští** umístění drobných kompozičních prvků v krajině typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočívadlo, mobiliář, přístřešky apod.

PRO VŠECHNY PLOCHY je **nepřípustné** umístování staveb typu mobilheimů, maringotek, roubených staveb, apod.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ:

Služební byt - slouží k trvalému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím, jako součást staveb hlavního využití.

*) **Stavby pro zemědělství v nezastavěném území** - stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby související a sloužící k obhospodařováním vinic (dle KN) a viničních tratí (dle koordinačního výkresu) s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce o ploše menší než 15 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 4 m.

) **Stavby pro lesnictví v nezastavěném území - stavby související a sloužící k obhospodařování PUPFL a stavby pro výkon myslivosti o ploše menší než 30 m² 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 bez negativního vlivu na okolní obytnou zástavbu

***) **Malé vodní plochy** - vodní plochy v nezastavěném území do velikosti max. 0,1 ha.

Nerušící a neobtěžující charakter – bez účinků na okolní prostředí překračujících limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru, při čemž splnění limitních hodnot lze prokázat až v navazujících řízeních na základě podrobnějších posouzení, měření a výpočtů a bez nadměrné dopravní zátěže.

Doplňkové stavby veřejných prostranství - drobné stavby bez rušícího vlivu, slučitelné s účelem sídelní zeleně, které svým měřítkem zeleň vhodně doplňují např. sochařská díla, plastiky, mobiliář, odpočívadla, přístřešky apod.

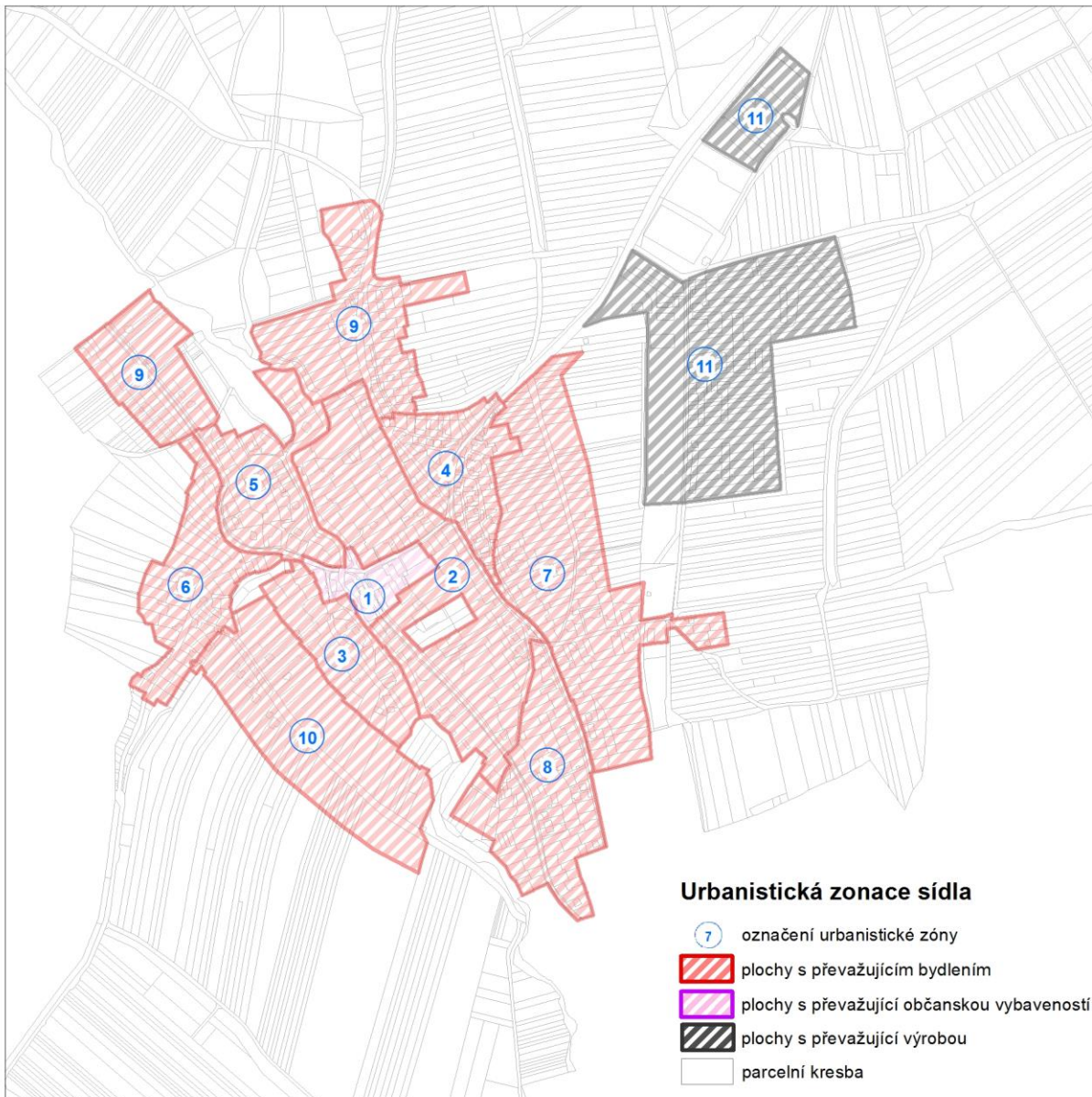
Nevyužívat hloubku pozemku - nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku se stávající obytnou stavbou.

Okolní zástavba – zástavba, která se pohledově uplatňuje při posuzování nově umístěvaných záměrech a jejíž rozsah bude vycházet z konkrétních územních podmínek (např. pohledová exponovanost, terénní konfigurace, výška zástavby apod.) a bude předmětem posouzení v navazujících řízeních.

F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (např. vymezení přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny.

Pro jednotlivé zóny dle uvedeného schématu jsou na základě převažující charakteristiky jednotlivých ploch **nastaveny podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání a zásady pro umístění zástavby**, v rámci kterých nově navržená zástavba i přestavby budou respektovat převažující **architektonický charakter okolní venkovské zástavby** (typ střechy, měřítko, objemové charakteristiky zástavby a proporce, půdorys, orientace) v souladu s následující podrobnější plošnou a prostorovou regulací:



Zóna č. 1 - Plochy s převážující občanskou vybaveností (stávající plochy, návrhová plocha přestavby P* č. 16)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Nové stavby jen jako náhrada za stávající; dodržet jednotnou linii zástavby ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím (pokud lze na ni navázat)
Podlažnost	U stávající zástavby nezvyšovat výškovou hladin Výšková hladina nové zástavby nepřesáhne hladinu stávající zástavby a negativně neovlivní vnitřní a vnější výraz sídla; max. 2 NP a podkroví
Charakter zástavby	Navázat na charakter a zásady stávající zástavby
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat výrazný podíl veřejné zeleně Stabilizovat a dotvořit centrální veřejné prostranství s kaplí; zakomponovat vodní prvek v území

Zóna č. 2 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Zachovat jednotnou uliční linii
Podlažnost	1 NP a podkroví nebo 2NP v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Volná řadová zástavba Zástavba, zejména v prolukách, bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítově orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku nepřesáhne výrazněji velikost okolních pozemků s RD.
Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby „Nevyužívat hloubku pozemků“ pro další výstavbu rodinných domů (nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách) Koeficient zastavění max. 60% u samostatně stojící zástavby RD nebo max. 70% v řadové zástavby RD a u bytových domů
Charakter oplocení	V případě okolních předzahrádek bez oplocení – navázat na tento způsob využití; lze použít pouze živé ploty. V případě okolních předzahrádek s oplocením - respektovat výškovou hladinu sousedního oplocení a jeho charakter. Oplocení dle územních podmínek naváže na již existující oplocení v jednotné linii. Vždy zachovat průhlednost oplocení.
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat výrazný podíl zeleně

Zóna č. 3 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Nové stavby jen jako náhrada za stávající nebo v prolukách. U náhrady dožilého bytové fondu, nebo zástavby proluk respektovat stávající uliční linii definovanou sousedními nemovitostmi.
Podlažnost	1 NP a podkroví v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Těsná i volná řadová zástavba Zástavba, zejména v prolukách, bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítově orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku nepřesáhne výrazněji velikost okolních pozemků s RD.
Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby „Nevyužívat hloubku pozemků“ pro další výstavbu rodinných domů (nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách) Koeficient zastavění max. 60% u samostatně stojící zástavby RD nebo max. 70% v řadové zástavby RD a u bytových domů

Charakter oplocení	-
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat stávající pěší propojení v území Nesnižovat podíl zeleně včetně zachování břehové zeleně

Zóna č. 4 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Pouze jako náhrada za dožilý bytový fond
Podlažnost	1 NP a podkroví v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Navázat na charakter a zásady stávající zástavby (těsná řadová zástavba) – dispozici a charakter zastřešení navázat na bezprostřední okolní zástavbu (obdélníková dispozice nebo tvaru L a zastřešení sedlovou střechou); vyloučit ploché střechy Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítově orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	-
Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby Koeficient zastavění u zástavby max. 70% u řadové zástavby RD (severní část) a u bytových domů
Charakter oplocení	Předzahrádky bez oplocení - pouze živé ploty.
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat stávající pěší propojení v území

Zóna č. 5 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy, návrhové č. 58)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Dle možnosti zachovat pravidelný odstup průčelí od komunikace
Podlažnost	1 NP a podkroví nebo 2 NP v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Volná i sevřená řadová zástavba Zástavba, zejména v prolukách, bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítově orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku nepřesáhne výrazněji velikost okolních pozemků s RD.
Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby „Nevyužívat hloubku pozemků“ pro další výstavbu rodinných domů (nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách) Koeficient zastavění max. 60% u samostatně stojící zástavby RD nebo max. 70% v řadové zástavby RD a u bytových domů
Charakter oplocení	Předzahrádky bez oplocení - pouze živé ploty.
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat stávající pěší propojení v území Zachovat výrazný podíl zeleně tvořený zejména zahradami vnitrobloku

Zóna č. 6 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Dle možnosti zachovat jednotnou uliční linii; navázat na sousední zástavbu
Podlažnost	1 NP a podkroví v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Volná řadová zástavba Zástavba, zejména v prolukách, bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítově orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku nepřesáhne výrazněji velikost okolních pozemků s RD.
Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby „Nevyužívat hloubku pozemků“ pro další výstavbu rodinných domů (nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách) Koeficient zastavění max. 60% u samostatně stojící zástavby RD a max. 70% u bytových domů
Charakter oplocení	Respektovat výškovou hladinu sousedního oplocení a jeho charakter. Oplocení dle územních podmínek naváže na již existující oplocení v jednotné linii. Vždy zachovat průhlednost oplocení.
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat přechodovou zeleň mezi sídlem a volnou krajinou, která tvoří prstenec kolem sídla

Zóna č. 7 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy, návrhové č. 1, 2)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Dle možnosti zachovat pravidelný odstup průčelí od komunikace U nové zástavby respektovat uliční linii založenou první stavbou U náhrady dožilého bytové fondu nebo zástavby proluk respektovat stávající uliční linii definovanou sousedními nemovitostmi
Podlažnost	1 NP a podkroví v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Volná i sevřená řadová zástavba Zástavba v prolukách zastavěného území a v zastavitelných plochách č. 1, 2 bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítově orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku nepřesáhne výrazněji velikost okolních pozemků s RD. U nových ploch pro výstavbu bude stanovena minimální výměra pozemku cca 600 m ²

Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby „Nevyužívat hloubku pozemků“ pro další výstavbu rodinných domů (nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách) Koeficient zastavění max. 60% u samostatně stojící zástavby RD nebo max. 70% v řadové zástavby RD
Charakter oplocení	Předzahrádky bez oplocení - pouze živé ploty.
Zásady pro umístění zástavby	Při delších řadách zástavby členit ulici veřejným prostranstvím s pěší prostupností Zachovat a dále rozvíjet přechodovou zeleň mezi sídlem a volnou krajinou, která tvoří prstenec kolem sídla

Zóna č. 8 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy, návrhové č. 55, 56)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Dle možnosti zachovat pravidelný odstup průčelí od komunikace
Podlažnost	1 NP a podkroví nebo 2 NP v návaznosti na okolní zástavbu Pro plochy č. 55, 56 : 1 NP a podkroví v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Sevřená i volná řadová zástavba v návaznosti na sousední zástavbu Zástavba, zejména v prolukách, bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítové orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku nepřesáhne výrazněji velikost okolních pozemků s RD
Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby „Nevyužívat hloubku pozemků“ pro další výstavbu rodinných domů (nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách) Koeficient zastavění max. 60% u samostatně stojící zástavby RD nebo max. 70% v řadové zástavby RD
Charakter oplocení	V případě okolních předzahrádek bez oplocení – navázat na tento způsob využití; lze použít pouze živé ploty. V případě okolních předzahrádek s oplocením - respektovat výškovou hladinu sousedního oplocení a jeho charakter. Oplocení dle územních podmínek naváže na již existující oplocení v jednotné linii. Vždy zachovat průhlednost oplocení.
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat výrazný podíl zeleně Zachovat přechodovou zeleň mezi sídlem a volnou krajinou, která tvoří prstenec kolem sídla (západní část) Zachovat pěší prostupnost území

Zóna č. 9 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy, návrhové č. 6, 9, 10)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Zachovat pravidelný odstup průčelí od komunikace respektovat uliční linii danou okolní zástavbou U náhrady dožilého bytové fondu nebo zástavby proluk respektovat stávající uliční linii definovanou sousedními nemovitostmi
Podlažnost	1 NP a podkroví a 2 NP v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Volná i sevřená řadová zástavba; zastřešení sedlovou střechou s okapovou orientací Zástavba v prolukách zastavěného území a v zastavitelných plochách č. 9, 10 bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítově orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku nepřesáhne výrazněji velikost okolních pozemků s RD. U nových ploch pro výstavbu bude stanovena minimální výměra pozemku cca 600 m ²
Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby „Nevyužívat hloubku pozemků“ pro další výstavbu rodinných domů (nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách) Koeficient zastavění max. 60% u samostatně stojící zástavby RD nebo max. 70% v řadové zástavby RD
Charakter oplocení	Předzahrádky bez oplocení - pouze živé ploty.
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat stávající pěší propojení v území Zachovat výrazný podíl zeleně včetně předzahrádek Zachovat a dle potřeby doplnit přechodovou zeleň mezi sídlem a volnou krajinou, která tvoří prstenec kolem sídla

Zóna č. 10 – plochy s převažujícím bydlením (stávající plochy, návrhové č. 3, 4, 5, 7, 8)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Zachovat pravidelný odstup průčelí od komunikace
Podlažnost	1 NP a podkroví v návaznosti na okolní zástavbu
Charakter zástavby	Individuální zástavba; lze připustit i přízemní stavby s valbovou střechou typu „bungalov“ Zástavba v prolukách zastavěného území a v zastavitelných plochách č. 3, 4, 5, 7, 8 bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Ve stávajících plochách, zejména prolukách, kde nelze umístit s ohledem na prostorové možnosti stavbu s okapovou orientací, bude vždy u štítově orientovaných staveb se šikmou střechou valba (např. polovalba, ...).
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Výměra stavebního pozemku nepřesáhne výrazněji velikost okolních pozemků s RD.

	U nových ploch pro výstavbu bude stanovena minimální výměra pozemku cca 600 m ²
Intenzita zastavění	Intenzita zastavění bude vycházet z charakteru stávající zástavby „Nevyužívat hloubku pozemků“ pro další výstavbu rodinných domů (nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách) Koeficient zastavění max. 60%
Charakter oplocení	V případě okolních předzahrádek bez oplocení – zachovat a navázat na tento způsob využití; lze použít pouze živé ploty. V případě okolních předzahrádek s oplocením - respektovat výškovou hladinu sousedního oplocení a jeho charakter. Oplocení dle územních podmínek naváže na již existující oplocení v jednotné linii. Vždy zachovat průhlednost oplocení.
Zásady pro umístění zástavby	Zachovat výrazný podíl zeleně, s použitím zahrad vytvořit přechodovou zeleň mezi sídlem a volnou krajinou, která tvoří prstenec kolem sídla (západní okraj) Zachovat stávající prostupnost území

Zóna č. 11 – plochy s převažující výrobou (stávající plochy, návrhová č.18)	
Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání	
Umístění zástavby	Dle provozních požadavků
Podlažnost	Výšková regulace zástavby: maximálně 11 m nad upraveným terénem
Charakter zástavby	-
Rozmezí výměry stavebního pozemku	Součást stávajícího areálu – výměra stavebního pozemku se odvíjí od provozní potřeby
Intenzita zastavění	-
Charakter oplocení	Do 2m; přípustné drátěné oplocení
Podíl zeleně	Minimální podíl zeleně 20%
Zásady pro umístění zástavby	Zvýšit podíl zeleně včetně vytvoření zeleně izolační.

Stávající stavby, které překračují nastavenou regulaci - podlažnost, tj. stavby se 2 NP a podkrovím, nejsou nastavenou výškovou regulací dotčeny; nesmí však dojít ke zvýšení jejich výškové hladiny.

Doplňkové stavby (např. hospodářské budovy, garáže, apod.) ke stavbě pro bydlení, které se pohledově neuplatňují ve veřejném prostoru, nejsou nastavenou podlažností regulovány, ale jejich výšková hladina nesmí překročit výšku zástavby definovanou pro jednotlivou zónu.

Pro celé území obce:

- jednotná **max. výšková hladina nově umístěvaného oplocení** hraničícího s pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím **1,6 m**.
- **nepřípustné** umístění další zástavby mimo uliční linii zástavby směrem do předzahrádek tvořících součást veřejného prostoru

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

Volná řadová zástavba - tvořící souvislou zástavbu (řadu) rodinných domů; je tvořena izolovanými domy nebo dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn

Těsná (sevřená) řadová zástavba - tvořící souvislou zástavbu (řadu) rodinných domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují a celá šířka pozemku je zastavěna

Okapová orientace – střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymezující pozemek

Uliční fronta – linie okolní zástavby, často tvořící jednotný odstup od pozemní komunikace

Předzahrádka - prostor před domem směrem ke komunikaci, převážně upravený jako ozdobná zahrada tvořící okolí vstupu k domu; tvoří součást veřejného prostoru a zeleně.

Vnitroblok - prostranství uzavřené mezi blokem domů, užívané především obyvateli těchto domů a tvořené, zelení a zahradami.

Řadové rodinné domy – rodinné domy, které na sebe navazují štítovými stěnami, při čemž dům zabírá celou šířku pozemku

Dvojdomek – zástavba tvořená dvěma domy, které na sebe přímo navazují štítovými stěnami

Izolované rodinné domy – samostatně stojící rodinný dům na stavebním pozemku, který nemusí být stavbou domu zastavěn v celém rozsahu a domy mezi sebou vytvářejí volný prostor

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

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

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Stavba
DS1	17	pozemní komunikace
DS2	21	pozemní komunikace - cyklostezka
DS3	23	součást pozemní komunikace - zázemí pro cyklostezku (odpočívadlo, parkování apod.)
T1	24	technická infrastruktura – veřejné osvětlení a vysílač sítě elektronických komunikací

Za veřejně prospěšné stavby se považují i stavby související a podmiňující realizaci uvedených veřejně prospěšných staveb.

G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo. Veřejná prostranství s předkupním právem nejsou navrhována.

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

J) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

1. U **návrhových (zastavitelných) ploch** je nutné vždy nejprve realizovat **hlavní využití** při splnění následujících **podmínek** etapizace:
I. etapa:
 - realizace dopravní a technické infrastruktury v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu**II. etapa:**
 - realizace hlavního využití např. obytné zástavby.
2. Etapizace pro **návrhové plochy BI č. 3, 4, 7, 8:**
I. etapa – zástavba v plochách č. **3, 4** při splnění podmínek bodu 1. této kapitoly.
II. etapa – zástavba v plochách č. **7, 8** za podmínky vybudování infrastruktury včetně dopravního propojení v ploše DS č. 17.

K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část je tvořena stranami 1 až 32 a obsahuje celkem 16 listů.

Grafická část obsahuje 3 výkresy - č. I.B1, I.B2, I.B3 v měřítku 1:5 000 v následujícím rozsahu:

- I.B1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
- I.B2 HLAVNÍ VÝKRES
- I.B3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ