

# ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZDEC



ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1



**Objednatel:** Obec Újezdec  
Újezdec 122  
687 41 Medlovice  
IČO: 005 42 288  
Statut. zástupce: Zdeněk Gottwald, starosta obce  
Určený zastupitel: Zdeněk Gottwald

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

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

<b>Záznam o účinnosti</b>	
Správní orgán, který vydal poslední změnu:	
Zastupitelstvo obce Újezdec	
Pořadové číslo poslední změny:	
1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
14.07.2023	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
RNDr. Jiří Dujka referent odboru stavebního úřadu a životního prostředí Městský úřad Uherské Hradiště	(otisk úředního razítka)

## OBSAH:

- A) **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENÍ**
- B) **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**
- C) **URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**
- D) **KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**
- E) **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**
- 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**
- 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**
- 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 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, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území je vymezeno na základě 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 1.9.2022.

## 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 Újezdec 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 Újezdec, 2000).

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

- **posilovat především funkci obytnou, umožnit i rozvoj jiných funkcí slučitelných s hlavním využitím v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití při naplňování udržitelného rozvoje území**
- **vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch**
- **zachovat a citlivě doplnit tradiční vnější i vnitřní výraz sídla, nenarušovat historicky cenné venkovské urbanistické struktury nevhodnou zástavbou**
- **maximálně využít plochy v zastavěném území a v přímé návaznosti na něj – doplnit stávající urbanistickou strukturu (nenavrhovat zastavitelné plochy, zejména pro bydlení, ve volné krajině)**
- **v řešení zohlednit technickou i ekonomickou dostupnost veřejné infrastruktury**
- **eliminovat nebezpečí přírodních katastrof, zvýšit retenční schopnost krajiny a její diverzitu, vytvořit podmínky pro realizaci funkčního územního systému ekologické stability krajiny; respektovat výsledky komplexních pozemkových úprav**
- **vytvořit územní podmínky pro rozvoj aktivit cestovního ruchu a turistiky a pro zachování hodnot památkového fondu**

### 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
- vyloučením staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území

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

- **chránit krajinný ráz před rušivými vlivy; neumísťovat v krajině stavby, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením vytvářejí pohledové bariéry**
- **respektovat celkovou urbanistickou strukturu sídla, siluetu sídla a výškovou hladinu zástavby**
- **realizací zeleně na zemědělských pozemcích posilovat retenční schopnost krajiny a současně eliminovat možnosti vzniku vodní a větrné eroze**

## C) **Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, 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 Újezdec)
- **vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu** – dopravní, technickou
- obytnou funkci navrhovat s **možností napojení na veřejnou infrastrukturu**; nenavrhovat nové **zastavitelné plochy ve volné krajině**
- **posílit ekostabilizační, retenční a estetickou funkci krajiny návrhem vhodných opatření**
- zakomponovat do sídla území s vodními plochami a vzrostlou zelení (rokle) v **centrální části obce**

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 – plochy smíšené obytné vesnické SO.3 č. 1 – 3, 20, 21, 22
- je doplněna plocha technické infrastruktury pro čištnou odpadních vod - T\*č. 7
- je navržena plocha pro silniční dopravu pro dopravní obsluhu nově navržené plochy technické infrastruktury T\* č. 7 pro čištnou odpadních vod - DS č. 8
- jsou navrženy plochy krajinné zeleně K č. 10, 11 za účelem doplnění systému ÚSES a plochy K č. 12 jako zeleň s krajinnotvornou a protierozní funkcí
- je navržena plocha WT č. 13 pro vodní plochu v severovýchodní části řešeného území
- pro všechny plochy jsou stanoveny podmínky jejich využití – viz kap. F. Návrhu

### C.2 Urbanistická 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:

- zachovat měřítko a proporce zástavby pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch - výškové hladiny 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
- 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

### C.3 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 přestavby**
- **plochy změn v krajině**

vše ve funkčním členění:

- plochy smíšené obytné vesnické – SO.3
- plochy občanského vybavení – O
- plochy veřejných prostranství – P\*
- plochy pro silniční dopravu – DS
- plochy technické infrastruktury – T\*
- plochy výroby a skladování – V
- plochy vodních ploch a toků – WT
- plochy sídelní zeleně – Z\*
- plochy krajinné zeleně – K
- plochy přírodní – P
- plochy zemědělské – Z
- plochy lesní – L.

#### C.4 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Plochy smíšené obytné vesnické (SO.3)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
1	0,76	obytná území v západní části obce
2	0,36	
3	0,3	
21	0,13	obytné území na severním okraji obce
22	0,15	obytné území na západním okraji obce
<b>Výměra celkem</b>	<b>1,7 ha</b>	

Plochy pro silniční dopravu (DS)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
8	0,2	přístup k ploše pro stabilizační provzdušňovanou dočišťovací nádrž
<b>Výměra celkem</b>	<b>0,2 ha</b>	

Plochy technické infrastruktury (T*)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
7	0,17	stabilizační provzdušňovaná dočišťovací nádrž
<b>Výměra celkem</b>	<b>0,17 ha</b>	

Plochy vodních ploch a toků (WT)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
13	1,33	vodní plocha v SV části obce
<b>Výměra celkem</b>	<b>1,33 ha</b>	

### C.5 Vymezení ploch přestavby

Je navržena plocha přestavby P1 v zastavěném území na plochu smíšenou obytnou vesnickou (SO.3) č. 20.:

Plocha přestavby P1		
Číslo plochy	Výměra v ha	Funkční využití
20	0,03	plocha smíšená obytná vesnická

### C.6 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. Jako plocha sídelní zeleně je vymezena stávající zeleň s vodními plochami na vodním toku v centrální části obce v roklině (strži) obklopené stávající zástavbou.

## D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, 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 silnicí č. II/426 a III/4261, místními a účelovými komunikacemi.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány napojením na stávající dopravní kostru. Plocha SO.3 č. 1 má zajištěn přístup ze stávající silnice. Komunikace jako slučitelná dopravní infrastruktura jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Je navrhována nová plocha pro silniční dopravu pro zpřístupnění navrhované plochy pro stabilizační provzdušňovanou dočišťovací nádrž – DS č. 8.

#### Doprava v klidu

Požadavky na dopravu v klidu lze řešit v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nejsou navrhovány samostatné plochy pro parkování.

#### Cyklistická doprava

Jsou stabilizovány plochy pro cyklistickou dopravu vedenou v řešeném území po stávajících pozemních komunikacích. Nové plochy pro cyklistickou dopravu nejsou navrhovány.

#### 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 (např. zastávku) v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch s označením DS.

### 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 stabilizační provzdušňovanou dočišťovací nádrž - T\*č. 7.

#### Vodní hospodářství - zásobování vodou

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



Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitách souvislé zástavby včetně navržených zastavitelných ploch SO.3 č. 1 - 3 ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu bez nároku na vymezení samostatných ploch pro technickou infrastrukturu (slučitelná infrastruktura v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití). Plochy mimo dosah veřejné vodovodní sítě budou zásobovány 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, do zatrubněného vodního toku.

Nově je navrženo odkanalizování s využitím stávající jednotné kanalizace, která bude doplněna novými stokami. Odpadní vody budou nově čištěny stávajícím způsobem a na recipientu, kterým je vodní tok v centrální části obce, je doplněna navrhovaná plocha T\* č. 7 pro stabilizační provzdušňovanou dočišťovací nádrž.

Lokality mimo souvislou zástavbu a dosah veřejné technické infrastruktury jsou odkanalizované individuálně.

Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající 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 částečně vsakované do terénu, částečně odváděné do stávající 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 reprezentují dvě trafostanice.

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

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající koncepci zásobování plynem ze středotlakých rozvodů napojených na vysokotlaký plynovod přes regulační stanici v severní části obce. V navrženém řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení. Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány napojením 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, kaple) 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 vymežit také v rámci dalších jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

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

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, plochy přírodní, plochy vodních ploch a toků.

### E.1 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán odráží reálný stav uspořádání a charakteru krajiny s ohledem na následné zhodnocení možného rozvoje krajiny a vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES).

Koncepčním záměrem je respektovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a navrhnout další plochy s cílem stabilizace ÚSES – viz následující kapitola.

Nové zastavitelné plochy nejsou ve volné krajině navrhovány s výjimkou ploch pro veřejnou infrastrukturu.

Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- **maximálně chránit půdní fond – zejména vysokobonitní zemědělskou půdu**
- **chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny - přirozené lesní porosty, vodní toky a prvky krajinné zeleně, viniční tratě**
- **rozšiřovat systém krajinné zeleně, který bude přispívat k udržení biodiverzity, k optimalizaci odtokových poměrů a k realizaci prvků ÚSES**
- **zachovat harmonický vztah sídla a zemědělské krajiny (zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů)**

### E.2 Územní systém ekologické stability

V návrhu územního plánu jsou vymezeny prvky lokálního územního systému ekologické stability z části na funkčních nebo částečně funkčních společenstvech. Základní kostru lokálního ÚSES tvoří úseky biokoridoru LBK 1 - 3 podél východní hranice řešeného území a LBK 4 v jižní části řešeného území.

ÚSES je doplněn o chybějící části na lokální úrovni - o biokoridory (plochy krajinné zeleně):

Plochy krajinné zeleně (K)		
	Číslo plochy /charakteristika	Výměra v ha
10	lokální ÚSES – LBK 3 - luční	0,35
11	lokální ÚSES – LBK 1 - luční	0,39
Výměra celkem		0,74 ha

### 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 nové plochy K č. 12 vč. návrhu územního systému ekologické stability krajiny (K č. 10, 11). Zvýšení retenční schopnosti krajiny také zajišťuje navržená plocha WT č. 13 pro vodní nádrž.

Taktéž realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení a protipovodňovou ochranu umožňují všechny plochy s rozdílným způsobem využití, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

Plochy krajinné zeleně (K)		
Číslo plochy / charakteristika		Výměra v ha
12	protierozní ochrana území a zvyšování retenční schopnosti území	0,28
<b>Výměra celkem</b>		<b>0,28 ha</b>

#### E.5 Rekrece

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 Újezdec 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

#### SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ

Plochy zastavěného území vč. plochy přestavby č. 20, plochy zastavitelné č. 1 – 3, 21, 22

Hlavní využití	<i>Bydlení v rodinných domech s vyšším podílem hospodářské složky</i>
<b>Přípustné využití</b>	Občanské vybavení 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 Protihluková opatření Protierozní opatření
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Rodinná rekreace za podmínky umístění v zastavěném území Pro plochy č. 1 – 3, 20, 21, 22: - využití ploch pro bydlení je podmíněno doložením skutečnosti (v dalším stupni projektové přípravy), že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb
<b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<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

<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.
----------------------------	--

### O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<b>Občanské vybavení</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Veřejná prostranství Zeleň Protihluková opatření
<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, plocha zastavitelná č. 8

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

### T\* - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné č. 7

Hlavní využití	<b>Technická infrastruktura</b>
<b>Přípustné využití</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. Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.

### P\* - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<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 Zeleň Protihluková opatření
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.

## Z\* - PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<b>Veřejná a izolační zeleň</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Malé vodní plochy slučitelné s hlavním využitím (viz definice použitých pojmů) Doplňkové stavby sídelní zeleně (viz definice použitých pojmů) Veřejná prostranství Protierozní opatření
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.

## V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<b>Výroba vč. zemědělské a skladování</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím např. agroturistika Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, zpracování a likvidaci odpadu Služební a pohotovostní byty Zezeň
<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.

## WT – PLOCHY VODNÍCH PLOCH A TOKŮ

Plochy nezastavěného území, plocha zastavitelná č. 13

Hlavní využití	<b>Vodní plochy a toky</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň ÚSES
<b>Nepřípustné využití</b>	<b>Pro zastavitelné plochy WT:</b> Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné. <b>Pro plochy WT, které jsou součástí nezastavěného území:</b> Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, 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

## K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Plochy nezastavěného území stávající, plochy navrhované č. 10, 11, 12

Hlavní využití	<b>Zezeň v nezastavěném území s převážně krajinnotvornou a ekologickou funkcí</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Trvalé travní porosty plnící funkci ÚSES Dočasné oplocení ÚSES Malé vodní plochy (viz definice použitých pojmů) Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Protierozní opatření

<b>Nepřípustné využití</b>	<p><b>Pro navrhované plochy:</b> Co není stanoveno jako hlavní, přípustné využití, je nepřípustné.</p> <p><b>Pro plochy K, které jsou součástí nezastavěného území:</b> Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepší 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</p>
----------------------------	---

## P – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Plochy nezastavěného území stávající

<b>Hlavní využití</b>	<b>ÚSES a vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny</b>
<b>Přípustné využití</b>	Veřejná dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Dle typu ÚSES malé vodní plochy (viz definice použitých pojmů)
<b>Nepřípustné využití</b>	Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepší 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

## Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy nezastavěného území stávající

<b>Hlavní využití</b>	<b>Zemědělský půdní fond</b>
<b>Přípustné využití</b>	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 a ve vzdálenosti min. 30 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Oplocení k ochraně porostů proti zvěři, dočasné oplocení pro chov zvěře a dobytka za podmínky nezhodnocení krajinného rázu, zachování prostupnosti území
<b>Nepřípustné využití</b>	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, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepší 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 s výjimkou cyklostezek

## L – PLOCHY LESNÍ

Plochy nezastavěného území stávající

<b>Hlavní využití</b>	<b>Plochy určené k plnění funkcí lesa</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení pro lesnictví (viz definice použitých pojmů) ÚSES Malé vodní plochy (viz definice použitých pojmů) Oplocení k ochraně porostů před zvěří Dočasné oplocení ÚSES
<b>Nepřípustné využití</b>	Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepší 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 - výrobky

**Nevýrobní služby** – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků.

uspokojují určitou potřebu např. obchod, kadeřnictví, opravna, ...)

**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.

**Stavby pro zemědělství** stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby 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 sídelní zeleně** - drobné stavby nerušícího vlivu, slučitelné s účelem sídelní zeleně, 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 **siluetu sídla**; pro území obce 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	7	stabilizační provzdušňovaná dočišťovací nádrž
DS1	8	přístupová komunikace k ploše pro stabilizační provzdušňovanou dočišťovací nádrž

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
PO1	12	opatření ke zvýšení protierozní ochrany území a zvyšování retenční schopnosti území

## 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

Územním plánem nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

## I) Stanovení kompenzačních opatření

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

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

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

Grafická část obsahuje 3 výkresy:

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