

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SVÁROV



## TEXTOVÁ ČÁST

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Leden 2023



**Objednatel:** **Obec Svárov**  
Svárov 74  
687 12 Bílovice u Uherského Hradiště  
IČ: 00542237  
Statut. zástupce: Radek Ondra, starosta obce  
Určený zastupitel: Radek Ondra  
www.obec-svarov.cz

**Zpracovatel:** **Alfing 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 úplného znění územního plánu</b>	
Správní orgán, který vydal poslední změnu územního plánu:	
Zastupitelstvo obce Svárov	
Pořadové číslo poslední změny 1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Ing. Ivana Kunčíková referent odboru stavebního úřadu a životního prostředí Městský úřad Uherské Hradiště	(otisk úředního razítka)

## **A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu k datu 1.3.2022 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 Svárov uplatněné v řešení územního plánu vychází z polohy sídla ve struktuře osídlení a jeho charakteru. Koncepce rozvoje je tedy dána urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků zahrnutých ve schváleném zadání a navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (ÚPO Svárov).

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

- posilovat především funkci obytnou; nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, maximálně využít plochy v zastavěném území a v návaznosti na něj
- v řešení zohlednit technickou i ekonomickou dostupnost veřejné infrastruktury a navrhnout chybějící
- respektovat jednotlivé urbanistické funkce v území a při jejich vzájemných střetech tyto eliminovat, zejména vytvořit předpoklady pro ochranu obytného území před negativními vlivy výroby
- umožnit rozvoj stávající výroby jako zdroje pracovních příležitostí
- eliminovat nebezpečí přírodních katastrof (ochrana před povodněmi, protierozní opatření, apod.) a zvýšit retenční schopnost krajiny a její přírodní diverzitu

### **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

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

### **C.1 Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce územního plánu vychází ze základního rámce daného polohou sídla a jeho urbanistickou strukturou a dále ze základních předpokladů, které byly stanoveny v zadání územního plánu. Respektuje a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí (bydlení, výroba, veřejná infrastruktura, protipovodňová a protierozní ochrana, zeleň) současně s podmínkami pro zachování a ochranu přírodních hodnot v území, posílení ekostabilizačních funkcí a možnosti rekreačního využívání krajiny.

**Zásady urbanistické koncepce:**

- obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury a nenavrhovat nové zastavitelné plochy ve volné krajině
- stabilizovat veřejné prostory s důrazem na zachování urbanistické struktury obce
- minimalizovat střet funkcí výrobních a obytných
- posílit ekostabilizační funkci krajiny a zvýšit diverzitu nezastavěného území

## Návrh urbanistické koncepce:

- jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území
- je rozvíjena obytná funkce v návaznosti na stávající zástavbu s cílem doplnit stávající urbanistickou strukturu – plochy smíšené obytné vesnické č. **1, 3, 21, 22, 23**
- rozvoj výroby je navržen v návaznosti na stávající výrobní areál firmy Invos – plocha výroby a skladování V č. **6**; v přímé návaznosti na stávající výrobní plochy není navržena obytná funkce. Bývalý areál družstva je územně stabilizován, bez návrhu dalšího rozvoje.
- je navržena plocha technické infrastruktury pro čistírnu odpadních vod T\* č. **8** a související plocha pro přístup DS č. **25**
- za účelem protipovodňové ochrany je navržena vodní plocha WT č. **9**
- parkování pro stávající sportovně-rekreační areál (sportoviště s fotbalovým hřištěm a okolí vodní nádrže) je zajištěno návrhem plochy pro silniční dopravu DS č. **4**
- je zajištěna prostupnost zastavěného území a pro zpřístupnění neurbanizovaného území je doplněna plocha veřejného prostranství P\* č. **7**
- pro dopravní obsluhu ploch č. 3 a 21 a vedení veřejné technické infrastruktury je navržena plocha veřejného prostranství P\* č. **20**
- jsou navrženy plochy krajinné zeleně K č. **10 – 11, 24** za účelem doplnění funkčního systému ÚSES a protierozní ochranu území a funkci krajinnotvornou plní plochy č. **12, 13**. Plocha č. **13** a **14** plní současně funkci izolační mezi stávajícím výrobním areálem a volnou krajinou.

## 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
- neumísťovat 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 dle územních možností 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 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 krajinné zeleně – K
- 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
1	0,61
3	0,28
21	0,42
22	0,22
23	0,09

Plochy výroby a skladování (V)	
Číslo plochy	Výměra v ha
6	1,6

Plochy veřejných prostranství (P*)	
Číslo plochy	Výměra v ha
7	0,08
20	0,18

Plochy pro silniční dopravu (DS)	
Číslo plochy	Výměra v ha
4	0,08
25	0,29

Plochy technické infrastruktury (T*)	
Číslo plochy	Výměra v ha
8	0,34

Plochy vodních ploch a toků (WT)	
Číslo plochy	Výměra v ha
9	1,52

## **C.5 Vymezení ploch přestavby**

Nejsou navrhovány plochy přestavby.

## **C.6 Systém sídelní zeleně**

Stávající sídelní zeleň je součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch veřejných prostranství P\*), ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační. Nové plochy sídelní zeleně nejsou navrhovány.

# **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**

### **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 z těchto komunikací a další komunikace mohou být řešeny v rámci jednotlivých stávajících ploch i navrhovaných zastavitelných ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu. Je navržena plocha veřejného prostranství P\*č.7 pro dopravní obsluhu stávajících ploch bydlení a pro zajištění prostupnosti území a pro obsluhu navrhovaných ploch s obytnou funkcí plocha P\* č. 20. Komunikace jako součást dopravní infrastruktury jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Pro přístup k navrhované ČOV je vymezena plocha DS č. 25.

### **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. Parkování firmy Invos je součástí stávajícího, příp. navrhovaného výrobního areálu (plochy výroby a skladování V). Pro stávající sportovně-rekreační areál s fotbalovým hřištěm a vodní nádrží je parkování zajištěno návrhem plochy DS č. 4.

### **Cyklistická doprava**

Jsou stabilizovány plochy pro cyklistickou dopravu vedenou po stávajících pozemních komunikacích.

### **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 bez požadavku na samostatné funkční plochy.

### **Hromadná doprava**

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

## **D.2 Technická infrastruktura**

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

Nově je vymezena samostatná plocha technické infrastruktury pro čistírnu odpadních vod T\*č. 8.

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

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Svárov z veřejného obecního vodovodu o třech tlakových pásmech napojeného na zdroj vody společný pro obce Svárov a Zlámánek. Potřebu pitné vody lze zajistit v lokalitách souvislé zástavby ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově dobudovaných zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez požadavku na vymezení samostatných ploch pro technickou infrastrukturu.

Plochy mimo souvislou zástavbu a mimo dosah veřejné vodovodní sítě budou zásobovány pitnou vodou individuálním způsobem (studny).

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

Odkanalizování obce je navrženo s využitím stávající jednotné kanalizace. Kanalizační síť je nově zaústěna do navrhované čistírny odpadních vod Svárov – plocha T\*č. 8. Recipientem vyčištěných odpadních vod je vodní tok Zlámanecký potok. Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající a navrhovaný kanalizační systém v rámci jednotlivých ploch bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury. Nově navržená plocha DS č. 25, je současně vymezena pro vedení splaškové kanalizace.

Lokality mimo souvislou zástavbu budou odkanalizované individuálně (jímky na vyvážení, septik, domovní čistírna odpadních vod se zaústěním přečištěných odpadních vod do vodoteče nebo do vsaku).

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 ze 2 stávajících trafostanic. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů, případně zdrojů nových v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez nároků na nové samostatné plochy technické infrastruktury.

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

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající koncepci zásobování plynem. 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. Individuálně lze řešit zásobování plynem z vlastních zásobníků.

#### **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, ale sběrný dvůr je umístěn ve stávajících plochách smíšených obytných vesnických SO.3.

### **D.3) Občanské vybavení**

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (obecní úřad, pohostinství, obchod a sportovní areál) ve stávajících plochách občanského vybavení (O).

### **D.4) Veřejná prostranství**

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je navržena plocha veřejného prostranství P\* č. 7, která zajišťuje dopravní obsluhu stávajících obytných ploch, prostupnost území a dostupnost neurbanizovaného území. Pro obsluhu ploch smíšených obytných vesnických č. 3 a 21 je navržena plocha veřejného prostranství P\* č. 20.



## **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 a plochy vodních ploch a toků.**

### **E.1 Koncepce uspořádání krajiny a vymezení ploch změn v krajině**

Územní plán odráží reálný stav uspořádání a charakteru krajiny (mimo jiné i vymezením krajinné zeleně jako plochy s rozdílným způsobem využití) především s ohledem na následné zhodnocení možného rozvoje krajiny a s ohledem na následné vymezování územního systému ekologické stability (ÚSES).

Koncepčním záměrem je zachovat v maximální možné míře stávající krajinný ráz při současném zohlednění požadavků na průchodnost krajiny, zvýšení její retenční schopnosti a zajištění protierozní ochrany území. Nové zastavitelné plochy nejsou ve volné krajině navrhovány s výjimkou vodní plochy WT č. 9. Nově jsou navrženy plochy krajinné zeleně, které plní právě funkci krajinnotvornou a funkci protierozní ochrany, v případě plochy K č. 13 i funkci izolační, stejně jako u plochy K č. 14.

<b>Plochy krajinné zeleně (K)</b>		
<b>Číslo plochy /charakteristika</b>		<b>Výměra v ha</b>
<b>12</b>	Zeleň – protierozní opatření, zvýšení retenční schopnosti krajiny	3,07
<b>13</b>	Zeleň – protierozní opatření, izolační zeleň, zvýšení retenční schopnosti krajiny	0,93
<b>14</b>	Zeleň – izolační zeleň	0,23

### **E.2 Územní systém ekologické stability**

V návrhu územního plánu jsou vymezeny prvky nadregionálního územního systému ekologické stability, a to na částečně funkčních společenstvech (jedná se o plochy přírodě blízkých společenstev krajinné zeleně K, ploch lesních L a ploch vodních toků WT). Chybějící (nefunkční) prvky, což v daném případě představuje rozšíření biokoridorů do vyhovujících parametrů, jsou doplněny jako navrhované plochy krajinné zeleně.

<b>Plochy krajinné zeleně (K)</b>		
<b>Číslo plochy /charakteristika</b>		<b>Výměra v ha</b>
<b>10</b>	nadregionální biokoridor	0,8
<b>11</b>	nadregionální biokoridor	0,8
<b>24</b>	lokální biokoridor	0,49

### **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.

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

Funkce protierozní ochrany je zajištěna uspořádáním jednotlivých funkčních ploch neurbanizovaného území a návrhem podmínek jejich využití, především stabilizací stávajících ploch krajinné zeleně a návrhem ploch nových (K č. 12, 13). Stejnou funkci plní územní systém ekologické stability krajiny – stávající i navrhovaný – plochy K č. 10, 11.

Ochrana zastavěného území obce Bílovice (soutok Zlámaneckého potoka a vodního toku Březnice) před povodněmi zajišťuje navržená vodní plocha WT č. 9 (zadržení vod při extrémních průtocích, jinak funkce mokřadu).

Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení a protipovodňovou ochranu umožňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

### **E.5 Rekreace**

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

### **SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBÝTNÉ VESNICKÉ**

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 1, 3, 21, 22, 23

<b>Hlavní využití</b>	<b><i>Bydlení v rodinných domech</i></b>
<b>Přípustné využití</b>	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Nerušící výrobní a nevýrobní služby slučitelné s obytnou funkcí Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Drobná zemědělská výroba Protihluková opatření Zeleň Stavby a zařízení pro krátkodobou nepobytovou rekreaci např. sportoviště, dětská hřiště, ...

<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Rodinná rekreace pouze za podmínky umístění v zastavěném území
<b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<b>Výšková regulace a charakter zástavby:</b> - v <b>zastavěném území</b> : max. 2 nadzemní podlaží a podkroví - v <b>zastavitelných plochách</b> : max. 1 nadzemní podlaží a podkroví,
<b>Nepřípustné využití</b>	Stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží To, co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

## O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy zastavěné

<b>Hlavní využití</b>	<b>Občanské vybavení</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Nevýrobní služby Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň Stavby a zařízení pro krátkodobou nepobytovou rekreaci např. sportoviště, dětská hřiště, ...
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Bydlení za podmínky, že tato funkce bude zajištěna v rámci stavby občanského vybavení
<b>Nepřípustné využití</b>	To, co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

## DS – PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 4, 25

<b>Hlavní využití</b>	<b>Silniční doprava</b> (pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství)
<b>Přípustné využití</b>	Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy, garáže Slučitelné nevýrobní služby např. přepravní služby Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň Stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství slučitelné s hlavním využitím Stavby, zařízení, a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
<b>Nepřípustné využití včetně vyloučení staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona</b>	To, co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Pro plochy v <b>nezastavěném území</b> - vyloučení staveb, zařízení a opatření: - 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 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 s výjimkou cyklistických stezek, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

**T\* - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Plochy zastavitelné č. 8

<b>Hlavní využití</b>	<b>Technická infrastruktura</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Protihluková opatření Zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	To, co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

**P\* - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 7, 20

<b>Hlavní využití</b>	<b>Veřejná prostranství</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy Občanské vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství Stavby a zařízení pro krátkodobou nepobytovou rekreaci např. sportoviště, dětská hřiště Zeleň Protihluková opatření
<b>Nepřípustné využití</b>	To, co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

**V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

Plochy zastavěné, zastavitelné č. 6

<b>Hlavní využití</b>	<b>Výroba a skladování</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, zpracování a likvidaci odpadu Služební a pohotovostní byty Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Využití plochy č. 6 je podmíněno realizací ochranné zeleně podél východní a jižní hranice plochy
<b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<b>Výšková regulace zástavby:</b> - výšková hladina zástavby max. 11 m nad upraveným terénem <b>Zástavba v ploše výroby č. 6 s potenciálním významným vlivem na krajinný ráz:</b> - stavba, pro kterou může architektonickou část projektové dokumentace vypracovat jen autorizovaný architekt - minimální podíl zeleně 15%
<b>Nepřípustné využití</b>	Činnosti, stavby a zařízení, která svým provozem prokazatelně negativně ovlivňují obytné území ležící mimo výrobní plochy To, co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

**WT – PLOCHY VODNÍCH PLOCH A TOKŮ**

Plochy stávající, zastavitelné č. 9

Hlavní využití	<i>Vodní plochy a toky</i>
<b>Přípustné využití</b>	Doprovodná zeleň ÚSES Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství Stavby, zařízení, a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků Stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
<b>Nepřípustné využití včetně vyloučení staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona</b>	To, co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Pro plochy v <b>nezastavěném území</b> - vyloučení staveb, zařízení a opatření: <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklistických stezek, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> </ul>

**K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ**

Plochy stávající, navrhované č. 10, 11, 12, 13, 14, 24

Hlavní využití	<i>Zeleň v nezastavěném území s převážně krajinnotvornou a ekologickou funkcí</i>
<b>Přípustné využití</b>	Trvalé travní porosty plnící funkci ÚSES Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Pozemky určené k plnění funkce lesa Stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví mimo plochy ÚSES Protierozní opatření Stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství slučitelná s hlavním využitím Stavby, zařízení, a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků Stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav
<b>Nepřípustné využití včetně vyloučení staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona</b>	To, co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území: <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklistických stezek, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li> <li>- oplocení s výjimkou dočasného oplocení při realizaci ÚSES</li> </ul>

## Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy stávající

Hlavní využití	<b>Zemědělský půdní fond</b>
<b>Přípustné využití</b>	Protierozní opatření Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí Stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství slučitelné s hlavním využitím Stavby, zařízení, a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků Stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav
<b>Nepřípustné využití včetně vyloučení staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona</b>	To, co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území: <ul style="list-style-type: none"><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklistických stezek, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- oplocení s výjimkou dočasného oplocení při realizaci ÚSES</li></ul>

## L – PLOCHY LESNÍ

Plochy stávající

Hlavní využití	<b>Plochy určené k plnění funkcí lesa</b>
<b>Přípustné využití</b>	ÚSES Protierozní opatření Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví mimo plochy ÚSES Stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství slučitelné s hlavním využitím Stavby, zařízení, a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků Stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
<b>Nepřípustné využití včetně vyloučení staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona</b>	To, co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné Vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území: <ul style="list-style-type: none"><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklistických stezek, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- oplocení s výjimkou dočasného oplocení při realizaci ÚSES</li></ul>

### 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

**Stavby pro zemědělství** stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce, o ploše menší než 30 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 hospodářských zvířat jako součást pozemků rodinných domů bez negativního vlivu na okolní obytnou zástavbu

## F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

- Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny (kap. F.1 Návrhu):
  - vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití
  - stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (např. vymezení přípustného, podmíněně přípustného a nepřipustného využití)
  - stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny
  - v nezastavěném území vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona
- Pro **pohledové horizonty lokálního významu**, (v šířce 100m od osy na každou stranu vymezené v koordinačním výkrese) které jsou vymezené v koordinačním výkrese, platí zákaz umístování staveb, které by narušovaly obraz místa a siluetu obce a vytvářely negativní pohledové dominanty.
- V **území se zvýšenou ochranou krajinného rázu**, které je vymezené v koordinačním výkrese, je zakázáno umísťovat stavby, které by narušovaly cizorodým vzhledem a nepřirozenou barevností ráz obce a vytvářely negativní pohledové dominanty.
- Pro plochy č. **3** a **21** jsou nastaveny podrobnější podmínky ochrany krajinného rázu včetně použití prvků regulačního plánu.

### a) Podrobnost územního plánu:

<b>struktura zástavby</b>	volná řadová zástavba* oboustranná uliční zástavba podél veřejného prostranství v ploše P* č. 20
<b>charakter zástavby</b>	individuální, samostatně stojící rodinné domy
<b>nepřípustné druhy zástavby</b>	Zástavba, jejíž vzhled nevychází z architektury okolní zástavby např. roubené stavby, bungalov***, mobilheimy***, maringotky apod.
<b>sklon střechy rodinného domu</b>	30 – 45° v případě sedlové nebo valbové střechy

\*) Volná řadová zástavba – souvislá zástavba (řada) rodinných domů, která je tvořena izolovanými domy, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn

\*\*) Bungalov – přízemní stavba pro bydlení čtvercového půdorysu zastřešená valbovou střechou

\*\*\*) Mobilheim – samostatná obytná jednotka umožňující transport z místa na místo určená jako kompletní obytný celek pro krátkodobé i dlouhodobé bydlení. Za mobilní dům se nepovažuje obytný přívěs. Z hlediska stavebního zákona se jedná o „výrobek plnící funkci stavby“.

**b) Prvky regulačního plánu:**

<b>uliční čára</b>	5 m od hranice veřejného prostranství
<b>půdorys rodinného domu</b>	obdélník a z něj odvozené tvary např. „L“, „U“
<b>typ střechy rodinného domu</b>	sklonitá střecha např. sedlová, valbová, pultová, apod. vyloučená je střecha rovná, stanová, mansardová
<b>výška oplocení hraničícího s pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a průhlednost oplocení</b>	max. 1,6 m, částečná průhlednost (min. 30%)

**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 následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Stavba
DS1	4	parkoviště
DS2	25	přístupová komunikace splašková kanalizace
T1	8	ČOV a splašková kanalizace
WT1	9	vodní nádrž/mokřad (protipovodňová ochrana)

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 snižování ohrožení území přírodními katastrofami (eroze, přívalové deště, ...) a ke zvýšení retenční schopnosti území
PO2	13	opatření ke snižování ohrožení území přírodními katastrofami (eroze, přívalové deště, ...) a ke zvýšení retenční schopnosti území
LBK1	24	lokální biokoridor ÚSES

Pozn. Veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění pro nadregionální biokoridor ÚSES (plochy 10, 11) vyplývá ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje (PU 23).

### **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**

V územním plánu nejsou vymezovány veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Řešením územního plánu nejsou stanovena samostatná kompenzační opatření.

## **J) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Pro **zastavitelné plochy smíšené obytné vesnické**, označené SO.3 č. 1, 3, 21 je stanovena následující etapizace:

- I. **etapa** – realizace dopravní a technické infrastruktury,
- II. **etapa** - realizace obytné zástavby.

## **K) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Územním plánem je označena architektonicky a urbanisticky významná stavba:

<b>Číslo plochy, název lokality a navrhované funkční využití</b>		<b>Stavba</b>
<b>č. 6</b>	Plocha výroby a skladování	Výrobní haly

## **L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část je tvořena stranami 1 až 18 a obsahuje celkem 9 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