

# ÚZEMNÍ PLÁN ČECHY

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.1

### I. Územní plán



Zpracovatel :

AKTÉ projekt s.r.o  
Kollárova 629, 767 01 Kroměříž  
Ing.arch. Milan Krouman  
Č. autorizace : ČKA 02 630

**AKTÉ**  
projekt s.r.o.

projektová a inženýrská činnost

Kollárova 629 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo  
Počet vyhotovení:

P 8 - 21  
4

## TEXTOVÁ ČÁST – obsah:

- I.1.a Vymezení zastavěného území
- I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- I.1.c Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- I.1.e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.
- I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- I.1.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
- I.1.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 a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
- I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- I.2.b Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb
- I.2.g Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

## TEXTOVÁ ČÁST

### I.1.a Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Čechy je vymezeno k datu 1.8.2021.

### I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### Koncepce rozvoje území

Koncepce rozvoje území vychází z principu respektování stávajícího typu osídlení a jeho historické struktury. Kompaktní zástavba obce je soustředěna v části katastru severně od Moštěnky. Základ urbanistické struktury obce Čechy tvoří původní obytné a hospodářské objekty – grunty lemující původní průjezdnou ulici ve směru jihovýchod – severozápad, ukončenou areálem původního hospodářského dvora. Tuto zástavbu pak doplňovala rozvolněná zástavba domkařů v jihovýchodní části. Obec jako taková nemá standardní náves a ani uliční zástavba se nerozšiřuje do formy návěsní ulice.

Území je rozvíjeno zejména v oblasti bydlení a ochrany přírody.

Formou zónování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stabilizovány stávající plochy a navrhovány nové rozvojové plochy. Územní plán soustřeďuje zástavbu do již existujícího zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti tak, aby obec tvořila jeden kompaktní celek s cílem vytvoření prstence zeleně kolem zástavby od zemědělsky obhospodařovaných pozemků jako ochranný filtr. Významným počinem byla realizace obchvatové komunikace, čímž se vyloučila veškerá průjezdná doprava obcí. Specifikou obce je pak její stavební srostlost s obcí Domaželice.

Rozvojové plochy jsou soustředěny v návaznosti na stávající zastavěné území. Rozvoj obce navazuje na historický vývoj sídla jako zemědělské obce v intenzivně obdělávané zemědělské krajině.

Nezanedbatelná je rovněž jeho funkce krajnotvorná. Vzhledem k tomu, že se jedná o intenzivně obdělávanou zemědělskou krajinu je nutné realizovat navržený územní systém ekologické stability. Návrh zabraňuje rozšiřování zástavby do volné krajiny. Celkově je kladen maximální důraz na ochranu okolní krajiny a jejich jednotlivých složek – zemědělské půdy, lesa, vodních ploch a zeleně. Zejména se jedná o realizaci územního systému ekologické stability s cílem posílení koeficientu ekologické stability.

#### Ochrany a rozvoj hodnot obce.

##### Urbanisticko - architektonické hodnoty:

K hodnotám obce v dálkových pohledech patří její kompaktnost ve které se projevuje struktura šikmých střech v kombinaci se vzrostlou zelení. Ta tvoří optimální prstenec kolem vlastní zástavby a bohatě je zastoupena i uvnitř vlastní zástavby.

Pro ochranu a rozvoj kulturních a civilizačních hodnot na území obce je nutno chránit a rozvíjet urbanistickou strukturu zástavby. Tu je v rámci obce možno rozdělit do čtyř urbanistických prostor. Jedná se zejména o původní historickou uliční zástavbu obce tvořenou původními zemědělskými grunty. Dále pak rozvolněná zástavba domkařů v jihovýchodní části přibližující se k nivě Moštěnky. Z pozdější doby pak uliční zástavba v západním směru od původního jádra a zástavba východním směrem, kterou došlo prakticky ke srůstu s obcí Domaželice.

##### Zásady ochrany:

- Zachovat stávající urbanistickou strukturu zástavby\* jednotlivých urbanistických prostor. Urbanistickou strukturou se rozumí charakter zástavby s ohledem na stavební čáry, uspořádání staveb (bloková zástavba, řadová zástavba, dvojdomky, samostatně stojící), půdorysné situování staveb, vzájemné odstupy staveb, řešení střech co do tvaru, orientace a spádu. V podmínkách obce to jsou střechy s okapovou orientací do ulice se spádem cca 30-40 stupňů.

- Při výstavbě nových rodinných domů přizpůsobit stavby tak, aby nenarušovaly cizorodým vzhledem nebo nepřirozenou barevností ráz intravilánu obce a nevytvářely negativní vizuální dominanty (cizorodé styly z měst či zahraničí). Upřednostňovat ty stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím.

#### Přírodní hodnoty:

Jedná se o intenzivně obdělávanou krajinu s velmi malým podílem vzrostlé zeleně. To se odráží v koeficientu ekologické stability KES s hodnotou 0,34, která je velmi podprůměrná. Zeleň je prakticky omezena pouze na sídelní zeleň, doprovodnou zeleň vodních toků a plocha dopravy.

#### Zásady ochrany a rozvoje:

- Zachování stávajících ploch zeleně ve volné krajině a její zapojení do systému ÚSES.
- Zachování a rozvoj doprovodné zeleně ploch dopravy.
- Zachování a rozvoj doprovodné zeleně vodních toků a její zapojení do systému ekologické stability.
- Zachování a rozvoj sídelní zeleně zejména jako prstenec zeleně kolem zástavby obce.

#### Ochrana nezastavěného území a otevřené krajiny:

- Nepřipouští se rozšiřování zástavby do volné krajiny
- Nepřipouští se oplocení v krajině kromě oplocení související se zemědělskou činností (např. sady) a oplocení prvků technické infrastruktury jako například zdroje pitné vody) za podmínky dodržení průchodnosti krajiny.
- V případě nezbytného umístění staveb přípustných a podmíněně přípustných v nezastavěném území (např. stavby dopravní a technické infrastruktury) respektovat požadavky na minimalizaci vlivů na krajinu včetně ochrany kulturních hodnot, horizontů, výhledů a průhledů z exponovaných míst obce, silnic a páteřní cestní sítě v krajině.
- chránit a rozvíjet prostupnost území

#### Ochrana kulturních hodnot:

Zachovat a chránit kulturní památky místního významu:

- 1 – kamenný kříž z r.1851
- 2 – kamenný kříž z r.1909
- 3 – památník obětem válek

#### Zásady ochrany a rozvoje:

- Zachovat dominantní postavení v daném urbanistickém prostoru. Toto nenarušovat výstavbou a stavebními úpravami v okolí památek.
- Zachovávat a rozvíjet odpovídající prostředí těchto památek ( úprava zeleně apod.)

### I.1.c Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### **Urbanistická koncepce**

Jedná se o jedno samostatné sídlo bez místních částí v historicky dané struktuře osídlení, s vazbou na město Přerov. Obec Čechy bude rozvíjena jako souvislý urbanizovaný celek s cílem optimálního proporcionálního rozvoje jeho jednotlivých složek s ohledem na udržitelný rozvoj území. Specifikou obce je splývání uliční zástavby s katastrem obce Domaželice.

Urbanistická koncepce vychází historicky daného vývoje urbanistické struktury obce. Jedná se o vzájemné vztahy jednotlivých funkčních složek jako bydlení, vybavenosti, výroby, veřejných prostranství. Ve volné krajině se pak jedná o vizuálně významné prvky v krajině, jako pohledové horizonty, vyhlídková místa, aleje, doprovodná zeleň komunikací a vodních toků, prvky krajinného inventáře.

Rozvojové plochy jsou navrhovány s ohledem na vhodnost návaznosti jednotlivých funkcí, vhodnost podmínek a konfiguraci terénu. S ohledem na tyto podmínky jsou rozvojové plochy obytné zástavby situované převážně v severozápadní části obce. Rozvojová plocha pro podnikání je situována ze severovýchodní strany v návaznosti na stávající výrobní plochy. Při řešení rozvojových lokalit bude respektován tradiční obraz obce, stávající typ osídlení a historický půdorys se zachovanou stávající zástavbou. Rozvojové plochy doplňují stávající zástavbu, se kterou tvoří jednotný kompaktní celek.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou činnost a činnost lesního hospodářství. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability. Další možná nová zástavba mimo vlastní zastavěné území a bezprostředně související zastavitelné plochy není navržena.

#### **Urbanistická kompozice.**

Urbanistická kompozice bude dodržovat hodnoty stávajícího krajinného reliéfu, to znamená situování zástavby v údolní části směřující k nivě Moštěnky na pozadí horizontu tvořeného zemědělsky obdělávanou krajinou s rozptýlenou zelení. To se uplatňuje na dálkových pohledech z obchvatové komunikace a protilehlé jižní části katastru. Hlavní urbanistickou osou zůstává uliční prostor původních zemědělských gruntů a na něho další navazující novodobější prostory. Obec se bude rozvíjet formou uliční zástavby rodinných domů, což je i charakteristické měřítko jednotlivý prostor obce. Vzhledem k absenci návsi obec nemá jednoznačně daný prostor umožňující sociální integritu obyvatel. Tuto funkci může splňovat veřejné prostranství – sídelní zeleň v předprostoru původního hospodářského dvora.

#### **Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

V rámci řešení ÚP jsou vymezeny tyto plochy:

<b>BH</b>	-	plochy bydlení – v bytových domech
<b>BV</b>	-	plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské
<b>OV</b>	-	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
<b>OS</b>	-	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
<b>SV</b>	-	plochy smíšené obytné - venkovské
<b>DS</b>	-	plochy dopravní infrastruktury – silniční
<b>TI</b>	-	plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě
<b>TO</b>	-	plochy technické infrastruktury – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
<b>VZ</b>	-	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba
<b>VS</b>	-	plochy smíšené výrobní
<b>PV</b>	-	plochy veřejných prostranství
<b>ZV</b>	-	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
<b>W</b>	-	plochy vodní a vodohospodářské
<b>NZ</b>	-	plochy zemědělské
<b>NL</b>	-	plochy lesní
<b>NP</b>	-	plochy přírodní
<b>NSp</b>	-	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní

### Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití a doplnění ploch s jiným způsobem využití než stanoví § 4 až § 19 vyhlášky č.501/2006 Sb.

V rámci územního plánu v souladu s použitou metodikou byly takto řešeny plochy -

ZS	-	plochy zeleně – soukromá a vyhrazená
ZP	-	plochy zeleně – přírodního charakteru

### Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Pro další zástavbu byly zvoleny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území obce a vytvářející s obcí jednotný celek. Územní plán vymezuje následující zastavitelné (Z) a přestavbové (P) plochy:

<b>BV</b>		<b>plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské</b>
ozn.plochy	popis lokality	specifické podmínky plochy
Z1	Rozvojová plocha v severozápadní části obce	Rozvojové plochy vyžadující vybudování nové dopravní a technické infrastruktury. Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie. Ve smyslu ust. § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. je nutno vymezit pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m <sup>2</sup> ,
Z2	Rozvojová plocha v severozápadní části obce	Rozvojová plocha vyžadující vybudování nové dopravní a technické infrastruktury. Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie. Využití plochy Z2 je možné až po využití plochy Z1 ze 70-ti %. Využitím plochy se rozumí minimálně fáze vydání stavebního povolení či jiného opatření stavebního úřadu.
P1	Přestavbová plocha v centrální části obce jako doplnění stávající zástavby	Přestavbová plocha s využitím stávající dopravní technické infrastruktury.
Z6	Návrhová plocha v západní části obce	Plocha je využitelná za podmínky změny opatření obecné povahy „Stanovení záplavového území významného vodního toku Moštěnka km 9,38-29,05 a 29,60-33,56 včetně vymezení aktivních zón“, které nabylo účinnosti 20.5.2014 Plocha je využitelná za podmínky vynětí pozemku p.č. 376 k.ú. Čechy z PUPFL vázaného na kompenzaci – převedení náhradního pozemku p.č.390 k.ú. Čechy do PUPFL
Z7	Rozvojová plocha v jihovýchodní části obce vzniklá z původní plochy Z4, která byla rozdělena na dvě části bydlení venkovského a jednu část Plochy smíšené obytné – venkovské.	Plocha je využitelná za podmínky změny opatření obecné povahy „Stanovení záplavového území významného vodního toku Moštěnka km 9,38-29,05 a 29,60-33,56 včetně vymezení aktivních zón“, které nabylo účinnosti 20.5.2014. Plocha je podmíněně přípustná při splnění hygienických limitů hluku z dopravy a průmyslu, pro chráněný venkovní prostor stavby v denní a noční době upravené zákonem č. 258/2000 Sb. a jeho prováděcím právním předpisem na úseku ochrany zdraví před hlukem. Splnění této podmínky bude dokladováno v následném řízení dle stavebního zákona.

<b>Z9</b>	Rozvojová plocha v jihovýchodní části obce vzniklá z původní plochy Z4, která byla rozdělena na dvě části bydlení venkovského a jenu část Plochy smíšené obytné – venkovské.	Plocha je využitelná za podmínky změny opatření obecné povahy „Stanovení záplavového území významného vodního toku Moštěnka km 9,38-29,05 a 29,60-33,56 včetně vymezení aktivních zón“, které nabylo účinnosti 20.5.2014. Plocha je podmíněně přípustná při splnění hygienických limitů hluku z dopravy a průmyslu, pro chráněný venkovní prostor stavby v denní a noční době upravené zákonem č. 258/2000 Sb. a jeho prováděcím právním předpisem na úseku ochrany zdraví před hlukem. Splnění této podmínky bude dokladováno v následném řízení dle stavebního zákona.
<b>P2</b>	Přestavbová plocha v západní části obce na místě původního mlýnu původně vymezené jako plochy smíšené výrobní.	Plocha je využitelná za podmínky změny opatření obecné povahy „Stanovení záplavového území významného vodního toku Moštěnka km 9,38-29,05 a 29,60-33,56 včetně vymezení aktivních zón“, které nabylo účinnosti 20.5.2014.

<b>SV</b>	<b>plochy smíšené obytné - venkovské</b>	
ozn.plochy	popis lokality	specifické podmínky plochy
<b>Z8</b>	Rozvojová plocha v jihovýchodní části obce vzniklá z původní plochy Z4, která byla rozdělena na dvě části bydlení venkovského a jenu část Plochy smíšené obytné – venkovské.	Plocha je využitelná za podmínky změny opatření obecné povahy „Stanovení záplavového území významného vodního toku Moštěnka km 9,38-29,05 a 29,60-33,56 včetně vymezení aktivních zón“, které nabylo účinnosti 20.5.2014. Plocha je podmíněně přípustná při splnění hygienických limitů hluku z dopravy a průmyslu, pro chráněný venkovní prostor stavby v denní a noční době upravené zákonem č. 258/2000 Sb. a jeho prováděcím právním předpisem na úseku ochrany zdraví před hlukem. Splnění této podmínky bude dokladováno v následném řízení dle stavebního zákona.

Kromě realizace nové výstavby v rozvojových a přestavbových plochách BV a SV je možné využít k výstavbě i stávajících stabilizovaných ploch za podmínky, že tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejná prostranství s odpovídající technickou infrastrukturou, nebo takové podmínky budou vytvořeny v rámci základní technické vybavenosti. Regulace plošného a prostorového uspořádání se týkají pouze doplňované stávající zástavy u níž je patrná již uliční a stavební čára.

<b>VS</b>		
<b>plochy smíšené výrobní</b>		
ozn.plochy	popis lokality	specifické podmínky plochy
<b>Z3</b>	Rozvojová plocha v severovýchodní části obce, navazující na stávající zemědělský areál	Plocha je podmíněně přípustná při splnění hygienických limitů hluku z průmyslu ve venkovním chráněném prostoru nejbližších staveb pro bydlení v denní a noční době upravené zákonem č. 258/2000 Sb. a jeho prováděcím právním předpisem na úseku ochrany zdraví před hlukem. Splnění této podmínky bude dokladováno v následném řízení dle stavebního zákona.

<b>ZV</b>		
<b>plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň</b>		
ozn.plochy	popis lokality	specifické podmínky plochy
<b>Z5</b>	Rozvojová plocha veřejné zeleně v jihovýchodní části obce	-

### **System sídelní zeleně**

Sídelní zeleň v zastavěném území je tvořena zejména zelení soukromých zahrad. Ostatní sídelní zeleň bude rozvíjena v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s regulativy těchto ploch. U ploch výrobních a technické infrastruktury je žádoucí realizovat zeleň s funkcí ochrannou ve vztahu k obytné zástavbě.

### **I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

#### **Dopravní infrastruktura**

##### Pozemní komunikace:

Důležitým počinem pro zkvalitnění života v obci byla realizace obchvatové komunikace, čímž se úplně vymýtila průjezdní doprava z obce.

Silniční síť II. a III. třídy a místních komunikací je stabilizovaná, bez dalších územních nároků. Rozšíření místních komunikací pak je možné v rámci jednotlivých rozvojových ploch.

##### Cyklostezky:

Územní plán nevymezuje samostatné plochy cyklostezek.

##### Železniční doprava:

Do řešeného území nezasahuje.

##### Vodní doprava:

Do řešeného území nezasahuje.



## **Technická infrastruktura**

### **Zásobování vodou**

Systém zásobování pitnou vodou je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování vodou.

### **Odkanalizování**

Systém odkanalizování a čištění odpadních vod při současné realizaci čistírny odpadních vod a rekonstrukci kanalizace je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky odkanalizování.

### **Zásobování plynem**

Systém zásobování obce plynem je stabilizovaný. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v plochách veřejných prostranství a v rámci dalších jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování plynem.

### **Zásobování el. energií**

Systém zásobování el. energií je stabilizovaný. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde k rozšíření stávající distribuční sítě v plochách veřejných prostranství a v rámci dalších jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Samostatné plochy technické infrastruktury pro zásobování elektrickou energií nejsou navrhovány.

### **Spojová zařízení**

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající sítě v plochách veřejných prostranství a v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Samostatné plochy technické infrastruktury pro spojová zařízení nejsou navrhovány.

### **Nakládání s odpady**

Otázka nakládání s odpady nevyvolává žádné územní požadavky.

### **Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Plochy občanského vybavení jsou stabilizované ve vyznačených plochách občanského vybavení – veřejné infrastruktury - OV. Rozvojové plochy nejsou navrženy.

### **Veřejná prostranství**

Pozemky veřejných prostranství jsou stabilizovány ve svých historicky daných polohách, tak jak to postupně vyžadovala obsluha zastavěného území. Veřejná prostranství jsou vyznačena jako plochy veřejných prostranství s indexem PV. Je navržena jedna nová plocha veřejného prostranství.

**I.1.e** **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Řešené území má typický ráz oblasti Hané ráz bez výrazných kopců. Intenzivně využívaná zemědělská část území je typická hrubou mozaikou s velkými plochami polí a velmi nízkým zastoupením krajině zeleně. Terén katastrálního území stoupá z rovinnaté části podél vodoteče Moštěnka na jednotlivé strany.

*Zásady ochrany a rozvoje:*

- Zachování dílčích ploch zeleně ve volné krajině a její zapojení do systému ÚSES.
- Zachování a rozvoj doprovodné zeleně vodních toků a její zapojení do systému ÚSES.

Řešené území je rozděleno v nezastavěném území do ploch:

<b>ZP</b>	-	plochy zeleně – přírodního charakteru
<b>W</b>	-	plochy vodní a vodohospodářské
<b>NZ</b>	-	plochy zemědělské
<b>NL</b>	-	plochy lesní
<b>NP</b>	-	plochy přírodní
<b>NSp</b>	-	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní

### **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

V zájmovém území je síť ÚSES zastoupena lokální úrovní. V návrhu ÚP je síť ÚSES doplněna s vymezením prvků ÚSES na stávajících funkčních (údolní nivy, lesy) nebo částečně funkčních (remízy, břehové porosty, louky) společenstvech. Návrh řešení (dle terénních podmínek) se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením. Tyto střety je v případě rekonstrukcí cest či mostů třeba řešit technickými opatřeními v rámci přípravy stavby.

Nově jsou navrženy prvky ÚSES vymezené biocentry, biokoridory, interakčními prvky a další zelení v návrhových plochách:

ozn. plochy	způsob využití	specifické podmínky plochy
K1	<b>NP</b> – plochy přírodní	lokální biocentrum ÚSES
K2	<b>ZP</b> – plochy zeleně přírodního charakteru	lokální biokoridor ÚSES
K3	<b>ZP</b> – plochy zeleně přírodního charakteru	
K4	<b>NSp</b> – plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	interakční prvek plošný ÚSES
K5	<b>NSp</b> – plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	interakční prvek plošný ÚSES
K6	<b>NSp</b> – plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	interakční prvek plošný ÚSES

### **Prostupnost krajiny**

Zachovány jsou jak stávající místní komunikace, tak stávající síť účelových cest realizovaná v rámci schváleného plánu společných zařízení dle komplexních pozemkových úprav s ohledem na systém obhospodařování zemědělské půdy. Systém ÚSES pak vytváří vhodnou prostupnost krajiny pro zvěř.

### **Dopravní a technická infrastruktura v krajině**

Místní plochy dopravní a technické infrastruktury jsou stabilizovány bez negativních vlivů na území.

### **Vodní režim v krajině, protierozní opatření**

V návrhu není uvažováno s rozšířením ploch vodních toků a nádrží. V rámci obce je uvažováno pouze s prováděním běžné údržby a výsadbou dřevin, které bude provádět správce toku. Byl realizován jeden suchý poldr ze severní strany obce. Konkrétní návrhy protierozních opatření nejsou navrhovány a je možné je realizovat v rámci regulativů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

### **Opatření proti povodním**

V rámci navržených opatření obsažených v Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu je uvažováno s pravobřežním plošným a liniovým protierozním opatřením vodoteče Moštěnky ID opatření MOV212505/22. S protipovodňovými opatřeními se v Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu neuvažuje.

### **Rekreace**

Plochy rekreace v řešeném území nemají zastoupení. Rozvojové plochy nejsou navrženy.

### **Dobývání ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nenachází ložiska nerostů.

### **Plochy zemědělské**

Jsou vymezeny stávající plochy zemědělské NZ.

**I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Stávající plochy s rozdílným způsobem využití:

#### **BH - plochy bydlení – v bytových domech**

<b>Hlavní využití</b>	-	bydlení v bytových domech
<b>Přípustné využití</b>	-	související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením sídlní zeleň bytové domy a objekty pobytových sociálních služeb pozemky souvisejícího občanského vybavení*
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání :**

Při výstavbě ve stávajících plochách dodržovat urbanistickou strukturu\* dané lokality.

Při dostavbě proluk bude zástavba sledovat odstupy od veřejného prostranství odstupy stávajících sousedních objektů

Výška zástavby - max. dvě nadzemní podlaží a podkroví, při dostavbě proluk bude dodržována výšková hladina\* sousedních staveb

**BV - plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské**

<b>Hlavní využití</b>	-	bydlení individuální v rodinných domech
<b>Přípustné využití</b>	-	pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství
<b>Nepřípustné využití-</b>		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Regulace plošného a prostorového uspořádání :**

Při výstavbě ve stávajících plochách dodržovat urbanistickou strukturu\* dané lokality.

Dostavba proluk :

stavební čára vnější	–	vychází ze spojnice stávajících stavební čar sousedních objektů
stavební čára vnitřní	-	maximální zastavění do vnitřních stavebních čar sousedních objektů
výška zástavby	-	dodržet výšku zástavby* sousedních objektů
tvary střech	-	stavba hlavní* sedlová střecha s okapovou uliční orientací spád 30-36 stupňů

**OV - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura**

<b>Hlavní využití</b>	-	občanská vybavenost
<b>Přípustné využití</b>	-	veřejná správa, zdravotnická zařízení a sociální služby kultura a církevní zařízení přechodné ubytování v rámci cestovního ruchu, stravování bydlení a pobytové služby komerční vybavenost a služby pro obsluhu daného území související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství sídelní zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Regulace plošného a prostorového uspořádání :**

Při výstavbě ve stávajících plochách dodržovat urbanistickou strukturu\* dané lokality.

## OS - plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

<b>Hlavní využití</b>	-	tělovýchova a sport
<b>Přípustné využití</b>	-	areály aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a rekreace pozemky dalších staveb a zařízení související občanského vybavení* a služeb souvisejících a slučitelných s hlavním využitím stravování a přechodné ubytování související s hlavním využitím a turistikou bydlení jako provozní byty* související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství sídelní zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

### Regulace plošného a prostorového uspořádání :

výška zástavby	-	přízemní objekty s výškou zástavby odpovídající funkčnímu využití stavby
----------------	---	---

## SV - plochy smíšené obytné - venkovské

<b>Hlavní využití</b>	-	bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru
<b>Přípustné využití</b>	-	pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením drobná výroba, služby, prvky občanské vybavenosti, zemědělská výroba neovlivňující bydlení* a to i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením individuální rekreace při využití stávajícího stavebního fondu související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství sídelní zeleň bytové domy a objekty pobytových sociálních služeb
<b>Nepřípustné využití-</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

### Regulace plošného a prostorového uspořádání :

Při výstavbě ve stávajících plochách dodržovat urbanistickou strukturu\* dané lokality.

#### Dostavba proluk :

stavební čára vnější	–	vychází ze spojnice stávajících stavební čar sousedních objektů
stavební čára vnitřní	-	maximální zastavění do vnitřních stavebních čar sousedních objektů
výška zástavby	-	dodržet výšku zástavby* sousedních objektů
tvary střech	-	stavba hlavní* sedlová střecha s okapovou uliční orientací spád 30- 36 stupňů

## **DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční**

---

<b>Hlavní využití</b>	-	silniční doprava
<b>Přípustné využití</b>	-	individuální garáže související technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství mimo dálnice a silnic I. třídy nesouvisející technická infrastruktura, pokud nenaruší hlavní funkci zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **TI - plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě**

---

<b>Hlavní využití</b>	-	technická infrastruktura
<b>Přípustné využití</b>	-	inženýrské sítě, stavby a zařízení technické infrastruktury související dopravní infrastruktura* pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s hlavním využitím zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **TO - plochy technické infrastruktury – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

---

<b>Hlavní využití</b>	-	technická infrastruktura
<b>Přípustné využití</b>	-	plochy nakládání s odpady inženýrské sítě, stavby a zařízení technické infrastruktury související dopravní infrastruktura* pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s hlavním využitím zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **VZ - plochy výroby a skladování – zemědělská výroba**

---

<b>Hlavní využití</b>	-	zemědělská výroba
<b>Přípustné využití</b>	-	drobná výroba a služby prvky občanské vybavenosti komerční a veřejné zařízení a stavby technického zabezpečení obce objekty přechodného ubytování bydlení jako provozní byty* související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství sídelní zeleň a ochranná zeleň
<b>Podmíněně přípustné využití-</b>	skladování	Podmínka využití – související s hlavním a přípustným využitím
<b>Nepřípustné využití-</b>		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

**Regulace plošného a prostorového uspořádání :**

- výška zástavby - max. výška zástavby - 8m, kromě technologických zařízení jako například vodojemy apod.
- Prostorové uspořádání - zdroje hluku umísťovat tak, aby případný nadměrný hluk nepřekročil hranice funkční plochy

**VS - plochy smíšené výrobní**

- Hlavní využití** - výroba
- Přípustné využití** - drobná výroba a služby  
výroba zemědělská  
prvky občanské vybavenosti komerční a veřejné  
pozemky, zařízení a stavby technického zabezpečení obce  
objekty přechodného ubytování  
bydlení jako provozní byty\*  
související dopravní a technická infrastruktura\*  
pozemky veřejných prostranství  
sídelní zeleň a ochranná zeleň
- Podmíněně přípustné využití**- skladování  
Podmínka využití – související s hlavním a přípustným využitím
- Nepřípustné využití**- veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

**Regulace plošného a prostorového uspořádání :**

- výška zástavby - max. výška zástavby - 8m, kromě technologických zařízení jako například vodojemy apod.
- Prostorové uspořádání - zdroje hluku umísťovat tak, aby případný nadměrný hluk nepřekročil hranice funkční plochy

**PV - plochy veřejných prostranství**

- Hlavní využití** - veřejná prostranství
- Přípustné využití** - související dopravní a technická infrastruktura\*  
pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s hlavním využitím  
malé objekty občanského vybavení jako prodejní stánky, zahrádky a pod.  
stavební úpravy a přístavby stávajících objektů v nezbytně nutném rozsahu, které nenarušují funkci veřejných prostranství při zachování urbanistických a architektonických hodnot daného území  
sídelní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**ZV - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**

- Hlavní využití** - sídelní zeleň
- Přípustné využití** - parky a ochranná zeleň  
prvky a zařízení krátkodobé rekreace a sportu,  
stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím  
pozemky souvisejícího občanského vybavení\*  
související dopravní a technická infrastruktura\*
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## ZS - plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená

<b>Hlavní využití</b>	-	sídelní zeleň
<b>Přípustné využití</b>	-	zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro pěstitelství a chovatelství stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím stavby a zařízení související s plochami, ke kterým mají funkci přídomních zahrad a sadů pozemky souvisejícího občanského vybavení* související dopravní a technická infrastruktura* technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu* pozemky veřejných prostranství
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## W - plochy vodní a vodohospodářské

<b>Hlavní využití</b>	-	vodní plochy a toky
<b>Přípustné využití</b>	-	pozemky staveb a zařízení související s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura* krajinná zeleň a prvky ÚSES technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu* krajinná zeleň
<b>Nepřípustné využití-</b>		veškeré ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## NZ - plochy zemědělské

<b>Hlavní využití</b>	-	zemědělské využití na pozemcích zemědělského půdního fondu
<b>Přípustné využití</b>	-	pozemky staveb, zařízení a jiná opatření související s hlavním využitím, zemědělstvím, lesnictvím, vodním hospodářstvím, těžbou nerostů, ochranou přírody a krajiny stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti oplocení související se zemědělským využitím pozemků k ochraně porostů před zvěří, oplocení vodních zdrojů související dopravní a technická infrastruktura* vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry a podobně k zamezení půdní eroze, protipovodňová opatření krajinná zeleň, solitérní, skupinová–aleje, meze technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu* prvky krajinného inventáře*
<b>Nepřípustné využití-</b>		stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů a stavby a zařízení a jiná technická opatření, pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou staveb a opatření pro zlepšení podmínek rekreace nekomerčního charakteru související s relaxační a pohybovou činností, jako odpočinková a vyhlídková místa, naučné stezky apod. oplocení s výjimkou oplocení uvedeného v přípustném využití veškeré ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím



## NL - plochy lesní

<b>Hlavní využití</b>	-	pozemky plnící funkci lesa
<b>Přípustné využití</b>	-	pozemky staveb, zařízení a jiná opatření související s hlavním využitím, zemědělstvím, lesnictvím, vodním hospodářstvím, těžbou nerostů, ochranou přírody a krajiny prvky ÚSES stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti oplocení související se zemědělským využitím pozemků k ochraně porostů před zvěří, oplocení vodních zdrojů související dopravní a technická infrastruktura* vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry a podobně k zamezení půdní eroze, protipovodňová opatření technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu*
<b>Nepřípustné využití-</b>		stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů a stavby a zařízení a jiná technická opatření, pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou staveb a opatření pro zlepšení podmínek rekreace nekomerčního charakteru související s relaxační a pohybovou činností, jako odpočinková a vyhlídková místa, naučné stezky apod. oplocení s výjimkou oplocení uvedeného v přípustném využití veškeré ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## NP - plochy přírodní

<b>Hlavní využití</b>	-	Pozemky sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území – pozemky biocenter
<b>Podmíněně přípustné využití</b>		Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vodních ploch a koryt vodních toků. Využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), podmáčené lokality, louky. Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření dopravní a technické infrastruktury jen v případě nezbytného a co nejkratšího křížení ploch NP za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Pozemky protipovodňových a protierozních opatření, revitalizace vodních toků, drobné vodní plochy za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Sanace starých ekologických zátěží za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody a nenachází se v záplavovém území. související dopravní a technická infrastruktura*
<b>Nepřípustné využití</b>		Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES. Změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. Oplocení mimo podmíněně přípustného. Stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů a

stavby a zařízení a jiná technická opatření, pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou staveb a opatření pro zlepšení podmínek rekreace nekomerčního charakteru související s relaxační a pohybovou činností, jako odpočinková a vyhlídková místa, naučné stezky apod.

oplocení s výjimkou oplocení uvedeného v přípustném využití

## **NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní**

<b>Hlavní využití</b>	-	krajinná zeleň - prvky ÚSES
<b>Přípustné využití</b>	-	vodní plochy, travní porosty zařízení a jiná opatření související s hlavním využitím, zemědělstvím, lesnictvím, vodním hospodářstvím, těžbou nerostů, ochranou přírody a krajiny prvky krajinného inventáře* související dopravní a technická infrastruktura*
<b>Podmíněně přípustné využití</b>		technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu*
<b>Nepřípustné využití-</b>		veškeré ostatní nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### ***Navržené plochy s rozdílným způsobem využití:***

## **BV - plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské**

### **číslo plochy Z1, Z2, P1 Z6, Z7, Z9, P2**

<b>Hlavní využití</b>	-	bydlení individuální v rodinných domech
<b>Přípustné využití</b>	-	pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství
<b>Nepřípustné využití-</b>		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím oplocení s výjimkou oplocení uvedeného v přípustném využití

### **Regulace plošného a prostorového uspořádání :**

**Z1, Z2** – bude řešeno samostatně v rámci územní studie

#### **Z7, Z9 :**

forma zástavby	-	zástavba samostatně stojícími domy
uliční čára	-	vymezena rovnoběžně se stávající komunikace tak aby šíře veřejného prostranství byla 8m
stavební čára vnější	-	jako tečny v ose stavebního pozemku k rovnoběžce s uliční čarou ve vzdálenosti 6m
stavební čára vnitřní	-	maximálně 20 m za stavební čarou vnější při současné podmínce že tato čára nepřesáhne 2/3 hloubky stavební parcely
výška zástavby	-	přízemní s možností obytného podkroví

tvary střech	-	stavba hlavní* sedlová střecha s okapovou uliční orientací spád 30-36 stupňů
výškové osazení objektu	-	+0 30 cm nad úrovní Q100
oplocení	-	výška oplocení v uliční čáře max 150 cm, transparentní

**P1 :**

forma zástavby	-	samostatně stojící dům
uliční čára	-	daná rozšířením stávajícího veřejného prostranství na šířku 8m
stavební čára vnější	-	ve vzdálenosti 5m od uliční čáry
stavební čára vnitřní	-	maximálně 20 m za stavební čarou vnější
výška zástavby	-	max dvě nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
tvary střech	-	stavba hlavní* sedlová střecha s okapovou uliční orientací spád 30-36 stupňů
oplocení	-	výška oplocení v uliční čáře max 150 cm, transparentní

**P2 :**

forma zástavby	-	samostatně stojící rodinné domy, popřípadě dvojdům
uliční čára	-	daná stávajícími hranicemi vymezených parcel sousedícími se stávajícím veřejným prostranstvím
stavební čára vnější	-	ve vzdálenosti 6m od uliční čáry
stavební čára vnitřní	-	maximálně 20 m za stavební čarou vnější při současné podmínce že tato čára nepřesáhne 2/3 hloubky stavební parcely
výška zástavby	-	max dvě nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
tvary střech	-	stavba hlavní* sedlová střecha s okapovou uliční orientací spád 30-36 stupňů
oplocení	-	výška oplocení v uliční čáře max 150 cm, transparentní

**SV - plochy smíšené obytné - venkovské****číslo plochy Z8**

<b>Hlavní využití</b>	-	bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky vesnického charakteru
<b>Přípustné využití</b>	-	pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením drobná výroba, služby, prvky občanské vybavenosti, zemědělská výroba neovlivňující bydlení* a to i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením individuální rekreace při využití stávajícího stavebního fondu související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství sídlní zeleň bytové domy a objekty pobytových sociálních služeb
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Regulace plošného a prostorového uspořádání :****Z8 :**

forma zástavby	-	zástavba samostatně stojícími domy
uliční čára	-	vymezena rovnoběžně se stávající komunikace tak aby šíře veřejného prostranství byla 8m

stavební čára vnější	-	jako tečny v ose stavebního pozemku k rovnoběžce s uliční čarou ve vzdálenosti 6m
stavební čára vnitřní	-	maximálně 20 m za stavební čarou vnější při současné podmínce že tato čára nepřesáhne 2/3 hloubky stavební parcely
výška zástavby	-	přízemní s možností obytného podkroví
tvary střech	-	stavba hlavní* sedlová střecha s okapovou uliční orientací spád 30-36 stupňů
výškové osazení objektu	-	+0 30 cm nad úrovní Q100
oplocení	-	výška oplocení v uliční čáře max 150 cm, transparentní

## **VS - plochy smíšené výrobní**

### **číslo plochy Z3**

<b>Hlavní využití</b>	-	výroba
<b>Přípustné využití</b>	-	výroba charakteru lehkého spotřebního průmyslu skladování výroba zemědělská prvky občanské vybavenosti komerční a veřejné pozemky, zařízení a stavby technického zabezpečení obce objekty přechodného ubytování bydlení jako provozní byty* související dopravní a technická infrastruktura* pozemky veřejných prostranství sídlní zeleň a ochranná zeleň
<b>Nepřípustné využití-</b>		veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

#### **Regulace plošného a prostorového uspořádání :**

výška zástavby	-	max. výška zástavby - 8m
Prostorové uspořádání	-	zdroje hluku umísťovat tak, aby případný nadměrný hluk nepřekročil hranice funkční plochy

## **ZV - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**

### **číslo plochy Z5**

<b>Hlavní využití</b>	-	sídlní zeleň
<b>Přípustné využití</b>	-	parky a ochranná zeleň prvky a zařízení krátkodobé rekreace a sportu, stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím pozemky souvisejícího občanského vybavení* související dopravní a technická infrastruktura*
<b>Nepřípustné využití</b>	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **ZP - plochy zeleně – přírodního charakteru**

### **číslo plochy K2, K3**

<b>Hlavní využití</b>	-	Pozemky krajinné zeleně, ÚSES vč. interakčních prvků.
<b>Přípustné využití</b>	-	Pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), podmáčené lokality, louky. Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES vč. interakčních prvků. Pozemky pro zajištění nezbytné prostupnosti pro obhospodařování navazujících

<b>Podmíněně přípustné využití</b>	zemědělských pozemků. Pozemky izolační zeleně. Pozemky určené k plnění funkce lesa. Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků. Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace, zařízení a jiných opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu. Pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury jen v případě nezbytného a co nejkratšího křížení ploch ZP a za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES. Pozemky protipovodňových a protierozních opatření, revitalizace vodních toků a ploch, za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Sanace starých ekologických zátěží za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody a nenachází se v záplavovém území.
<b>Nepřípustné využití-</b>	Pozemky staveb mimo zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. Ekologická a informační centra. Oplocení mimo podmíněně přípustného.

## **NP - plochy přírodní**

### **číslo plochy K1**

<b>Hlavní využití</b>	-	Pozemky sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území – pozemky biocenter
<b>Podmíněně přípustné využití</b>		Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vodních ploch a koryt vodních toků. Využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), podmáčené lokality, louky. Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření dopravní a technické infrastruktury jen v případě nezbytného a co nejkratšího křížení ploch NP za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Pozemky protipovodňových a protierozních opatření, revitalizace vodních toků, drobné vodní plochy za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Sanace starých ekologických zátěží za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody a nenachází se v záplavovém území. související dopravní a technická infrastruktura*
<b>Nepřípustné využití</b>		Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. Změny způsobu využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES. Změny způsobu využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. Oplocení mimo podmíněně přípustného.

## **NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní**

### **číslo plochy K4 – K6**

<b>Hlavní využití</b>	-	Pozemky krajinné zeleně, ÚSES vč. interakčních prvků.
<b>Přípustné využití</b>	-	Pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice), podmáčené lokality, louky. Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES. Pozemky pro zajištění nezbytné prostupnosti pro obhospodařování navazujících zemědělských pozemků. Pozemky izolační zeleně. Pozemky určené k plnění funkce lesa..
<b>Podmíněně přípustné využití</b>		Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu. Pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury jen v případě nezbytného a co nejkratšího křížení ploch NSp a za podmínky, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES. Pozemky drobných vodních ploch za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívány (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství) a nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny. Pozemky protipovodňových a protierozních opatření, revitalizace vodních toků, drobné vodní plochy, revitalizace vodních toků za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Sanace starých ekologických zátěží za podmínky, že nenaruší funkčnost ploch prvků ÚSES. Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody a nenachází se v záplavovém území.
<b>Nepřípustné využití :-</b>		Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. Ekologická a informační centra. Oplocení mimo podmíněně přípustného

#### **I.1.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**

Označení VPS, VPO	popis	číslo návrhové plochy
VU01	lokální biocentrum	K1

#### **I.1.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 a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Předkupní práva nejsou vymezena.

**I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Nebyly stanoveny.

**I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Nebyly vymezeny.

**I.2.b Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Plochy s dohodou o parcelaci nejsou vymezeny.

**I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán Čechy vymezuje:

označení	návrhové plochy	způsob využití území	lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
US 1	Z1	bydlení v rodinných domech venkovské	2025
US 2	Z2	bydlení v rodinných domech venkovské	2025

**I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

V řešení územního plánu Čechy není vymezena žádná návrhová plocha, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro její využívání.

**I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Pořadí změn v území se stanovuje pro rozvojové plochy **Z1** a **Z2**. Jako první využití se stanovuje pro plochu **Z1**. Následně je možné využít plochu **Z2** až po využití plochy **Z1** ze 70-ti %. Využitím plochy se rozumí minimálně fáze vydání stavebního povolení či jiného opatření stavebního úřadu.

## I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nejsou vymežovány.

## I.2.g Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů textové části: : 25

Počet výkresů grafické části: 3

Ing.arch. Milan Krouman

11/2021

### Seznam zkratek:

ÚP	Územní plán
PUR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR OK	Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje
ČOV	Čistírna odpadních vod
k.ú.	Katastrální území
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
VVTL	Velmi vysokotlaký plynovod
VTL	Vysokotlaký (plynovod)
ÚSES	Územní systém ekologické stability
LBC	Lokální biokoridor
ZPF	Zemědělský půdní fond

### Definice pojmů:

- hlavní využití – převažující účel využití plochy
- pozemky staveb a zařízení souvisejících a slučitelných s bydlením v rodinných domech - v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání slučitelné s bydlením. To je takové, které je například možno realizovat přímo v bytě, jako práce administrativního charakteru, služeb slučitelných s bydlením (např. krejčovství, opravy drobných spotřebičů apod.)
- zemědělská výroba neovlivňující bydlení Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem splnění příslušných hygienických limitů a technických opatření.
- drobná výroba a služby - služby, které provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou.
- provozní byt - byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.
- výška zástavby – výšková hladina – výška obytné, smíšené zástavby se udává v podlažích, dalším doplňujícím údajem je možnost realizace podkroví. U ostatních staveb se případně specifikuje konkrétní výškou v metrech. U objektů se šikmou střechou je dále rozhodující výška římsy – okapu. U domů s rovnou střechou výška atiky.
- urbanistická struktura – urbanistickou strukturou se rozumí charakter zástavby s ohledem na stavební čáry, uspořádání staveb (bloková zástavba, řadová zástavba, dvojdomky, samostatně stojící), půdorysné situování staveb, vzájemné odstupy staveb, řešení střech jako důležitý prvek zejména k tvorbě krajiny.



- doplnění urbanistické struktury – nová zástavba bude doplňovat stávající zástavbu ve stavebních čarách a výškové hladině stávající zástavby. V případě návaznosti na objekty, které počítaly s napojením další výstavby (štíty pro napojení další řadové zástavby nebo dvojdomků), bude nová zástavba řešena s tímto napojením. Nepovoluje se vytváření nových slepých ulic do vnitroblokové zástavby.
- související dopravní infrastruktura - dopravní infrastruktura související s dopravní obsluhou daného území obce (např. komunikace, obratiště, parkování), nepřenáší nadměrné dopravní vztahy a nejedná se o nadřazený komunikační systém.
- související technická infrastruktura - dopravní a technická infrastruktura související s obsluhou daného území (např. sítě NN, VN, přípojky inženýrských sítí, trafostanice, regulační stanice, vodovodní řády a kanalizace nebo plyn) a nejedná se o nadřazenou technickou infrastrukturu.
- občanská vybavenost - pozemky staveb veřejné správy, zdravotnictví a sociální služby, vzdělávací zařízení, kultury a osvětu, maloobchod a služby, volnočasové aktivity.
- související občanské vybavení – vybavení pro obsluhu daného území obce nekomerční i komerční.
- technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek nekomerční rekreace a cestovního ruchu - Technická opatření a stavby jako například cyklistické stezky, hygienická zařízení, naučné stezky, odpočinková místa, církevní památky a podobně.
- krajinný inventář - tvoří drobné církevní památky, ale i sklípky, seníky, studánky a informační zřízení naučné stezky, odpočinková místa apod.
- výšková hladina okolí- maximální výška převážně většiny objektů v určité části sídla, která je dána převládající říms šikmých střech či atik rovných střech v charakteristickém (převažujícím) vzorku zástavby v dané lokalitě (ulici, čtvrti nebo ploše s rozdílným způsobem využití).
- dodržení výškové hladiny – výška vzájemně sousedících objektů mohou mít výškový rozdíl max 1/2 standardní výšky podlaží.“
- uliční zástavba – je zástavba formovaná jednotnými uličními a stavebními čarami, kde jednotlivé objekty vytvářejí ucelený uliční prostor
- stavba hlavní - stavba která slouží hlavnímu popřípadě přípustnému využití vytvářející vlastní uliční prostor.