

# ÚZEMNÍ PLÁN VÁŽANY



## I.A – NÁVRH TEXTOVÁ ČÁST



**OBJEDNATEL:** **Obec Vážany**  
Vážany 20  
68737 Polešovice  
IČ: 00542318  
Statutární zástupce: Bc. Markéta Pavlíčková, starostka  
Určený zastupitel: Bc. Markéta Pavlíčková

**ZPRACOVATEL:** **Alfinvest Zlín, spol. s.r.o.,**  
J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice  
IČ: 070 58 543  
Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, jednatel  
  
Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

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

## OBSAH:

- I.A TEXTOVÁ ČÁST:**
- A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO**
- B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**  
B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE  
B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT
- C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**  
C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE  
C.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ  
C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH  
C.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY  
C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ
- D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**  
D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA  
D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA  
D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ  
D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**  
E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ  
E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY  
E.3 PROSTUPNOST KRAJINY  
E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI  
E.5 REKREACE  
E.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN
- F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**  
F.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A VYLOUČENÍ UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ VE SMYSLU USTANOVENÍ § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA  
F.2 ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
- G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**  
G.1 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB  
G.2 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ  
G.3 VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU  
G.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO ASANACI

- H) **VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**
- I) **STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**
- J) **STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**
- K) **DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH**
- L) **ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**I.B GRAFICKÁ ČÁST:**

<b>I.B1</b>	<b>VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.B2</b>	<b>Hlavní výkres</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.B3</b>	<b>VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.B4</b>	<b>URBANISTICKÁ ZONACE</b>	<b>1:10 000</b>

## **A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO**

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu k datu 1. 6. 2023 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**

**Zásady koncepce rozvoje území obce:**

- hlavní rozvojové předpoklady obce Vážany vychází z polohy sídla ve struktuře osídlení, jeho charakteru a dosavadního vývoje
- koncepce rozvoje území je dána urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků na změny v území
- řešení ÚP navázat na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (ÚP Vážany, r. 2014) a zohlednit požadavky na plošnou a prostorovou regulaci
- nenavrhnout zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, maximálně využít plochy v zastavěném území a v návaznosti na něj
- zajistit pro nové zastavitelné plochy odpovídající veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou, jako podmínku realizace zástavby
- stabilizovat veřejný prostor s kaplí tvořený předzahrádkami se zelení
- zachovat stávající pěší propojení v území a prostupy do nezastavěného území
- řešit odvádění a čištění odpadních vod (napojení na ČOV Ořechov)
- chránit vysokobonitní zemědělský půdní fond, viniční tratě i stávající vinohrady
- stabilizovat plochy ÚSES, vodní plochy v krajině a zvýšit diverzitu krajiny v souladu s komplexními pozemkovými úpravami v podrobnosti územního plánu
- minimalizovat vznik erozního ohrožení a předcházet živelným škodám v souladu s komplexními pozemkovými úpravami v podrobnosti územního plánu
- přednostně rozvíjet obytnou funkci a umožnit integraci funkcí ekonomických
- zabránit srůstání sídel Vážany a Ořechov
- stanovit prostorovou a plošnou regulaci zástavby v zastavitelných plochách i v zastavěném území – respektovat převažující a charakteristické znaky zástavby

**Při rozhodování v území je požadováno:**

- respektovat charakter a strukturu stávající zástavby - nová výstavba či nástavby a dostavby v zastavěném území ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí respektovat převažující charakter a strukturu zástavby
- zajistit koordinovaně a komplexně podmínky pro vymezení jednotlivých funkčních ploch včetně segregace neslučitelných urbanistických funkcí
- respektovat urbanistické zónování a podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání
- respektovat komplexní pozemkové úpravy pro realizaci dílčích záměrů v krajině, a to i v rámci požadavků na budoucí rozvoj zástavby

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

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

- **respektovat celkovou urbanistickou a plošnou strukturu sídla** vycházející z:
  - historického jádra a dalších prostorových celků obce a jejich vzájemných vztahů
  - rastru sítě komunikací určujícího prostor ulice a návsí
  - ploch s rozdílným způsobem využití
  - typů zástavby
  - struktury ploch zeleně
  - struktury ploch nezastavěného území
- **respektovat stávající charakter zástavby** – uliční linie, charakter střešní krajiny; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby
- **respektovat výškovou hladinu zástavby**
- **zachovat charakter sídla s relativně vysokým podílem zeleně v zahradách**

- **neumísťovat v krajině stavby**, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením nerespektují charakter nezastavěného území a vytvářejí pohledové bariéry
- **respektovat stávající krajinou strukturu** řešeného území, vymezené **pohledové horizonty**, **místa dalekých a panoramatických výhledů** na krajinu a zajistit jejich ochranu
- **stabilizovat centrální část obce** s kaplí a veřejným prostorem
- neumísťovat novou zástavbu, která by negativně (tvarem, výškou) ovlivňovala vedutu obce.

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

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

### C.1 Urbanistická koncepce a kompozice

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

#### Zásady urbanistické koncepce:

- vytvořit rámec pro povolování budoucích záměrů při respektování urbanistické struktury sídla; obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury při respektování urbanistické kompozice; obytnou zástavbu přednostně umísťovat do proluk v zastavěném území při zachování dostatečného podílu obytné zeleně
- urbanistickou koncepci ÚP navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací (UP Vážany - 2014), tu zhodnotit, dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle současného vývoje a poznání
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu
- zachovat stávající krajinný ráz a dále posílit ekostabilizační funkci krajiny
- v řešení zohlednit výsledky komplexních pozemkových úprav

#### Návrh urbanistické koncepce:

- jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území
- rozvoj obytné zástavby je směřován v návaznosti na stávající zástavbu s cílem doplnit stávající urbanistickou strukturu – plochy individuálního bydlení BI č. **Z.1 – Z.5**
- je navržena plocha veřejných prostranství všeobecného PU č. **Z.8** pro zpřístupnění navržené plochy BI č. **Z.1**
- plocha technické infrastruktury všeobecné TU č. **Z.9** je určena pro vodojem a plochy TU č. **Z.12– Z.16** pro protierozní opatření (příkop, průleh, hráz z plánu společných zařízení KPÚ)
- jsou navrženy plochy zeleně krajinné ZK č. **K.24, K.25** s krajinnotvornou a protierozní funkcí
- pro volnočasové aktivity v návaznosti na stávající vodní nádrž je vymezena plocha občanského vybavení všeobecného OU č. **Z.6** a s ní související plocha dopravy silniční DS č. **Z.7** pro parkoviště
- pro doplnění územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou nově navrženy plochy přírodní všeobecné NU č. **K.20** (lokální biocentrum) a plochy zeleně krajinné ZK č. **K.21, K.22, K.23** (lokální biokoridory)
- všechna uvedená opatření v krajině jsou navržena v souladu s plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav

### **Zásady urbanistické kompozice:**

- urbanistická kompozice vychází z charakteru sídla a jeho polohy v krajině a cílem územního plánu je zajistit ochranu vzájemných harmonických vztahů urbánních a krajinných prvků
- respektovat centrální veřejné prostory (náves s kaplí), pohledové osy a krajinné horizonty
- zachovat měřítko a proporce zástavby pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch - výškové hladiny zástavby, koeficientu zástavby a rozmezí výměry stavebních pozemků, charakteru a struktury zástavby
- pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby
- neumisťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby a vedutu sídla
- při dostavbě v prolukách a u ostatních stabilizovaných ploch zachovat jednotnou uliční frontu zástavby

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

### **C.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

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

- **stabilizované plochy**
  - plochy zastavěného území
  - plochy nezastavěného území
- **zastavitelné plochy**
- **plochy změn v krajině**

vše ve funkčním členění:

- bydlení individuální – BI
- smíšené obytné všeobecné - SU
- občanské vybavení všeobecné – OU
- občanské vybavení jiné - OX
- občanské vybavení - sport – OS
- občanské vybavení - hřbitovy - OH
- veřejná prostranství všeobecná – PU
- doprava silniční – DS
- technická infrastruktura všeobecná – TU
- výroba všeobecná – VU
- vodní a vodních toků – WT
- zeleň sídelní ostatní – ZS
- zeleň krajinná – ZK
- přírodní všeobecné – NU
- zemědělské všeobecné – AU
- zemědělské jiné – AX
- lesní všeobecné – LU
- smíšené nezastavěného území všeobecné – MU



### C.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:

<b>Bydlení individuální (BI)</b>	
<b>Číslo plochy</b>	<b>Výměra v ha</b>
Z.1	2,02
Z.2	0,74
Z.3	0,25
Z.4	0,16
Z.5	0,15
<b>Celkem</b>	<b>3,32</b>

<b>Občanské vybavení všeobecné (OU)</b>	
<b>Číslo plochy</b>	<b>Výměra v ha</b>
Z.6	0,33
<b>Celkem</b>	<b>0,33</b>

<b>Doprava silniční (DS)</b>	
<b>Číslo plochy</b>	<b>Výměra v ha</b>
Z.7	0,03
<b>Celkem</b>	<b>0,03</b>

<b>Veřejná prostranství všeobecná (PU)</b>	
<b>Číslo plochy</b>	<b>Výměra v ha</b>
Z.8	0,68
<b>Celkem</b>	<b>0,68</b>

<b>Technická infrastruktura všeobecné (TU)</b>	
<b>Číslo plochy</b>	<b>Výměra v ha</b>
Z.9	0,04
Z.12	0,62
Z.13	0,47
Z.14	0,08
Z.15	0,18
Z.16	0,02
<b>Celkem</b>	<b>1,41</b>

#### **C.4 Vymezení ploch přestavby**

Územním plánem nejsou navrhovány plochy přestavby.

#### **C.5 Systém sídelní zeleně**

Stávající zeleň je součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační. Samostatná plocha sídelní zeleně ostatní je vymezena pro izolační zeleň mezi stávající obytnou zástavbou a výrobou.

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

#### **D.1 Dopravní infrastruktura**

##### **Silniční doprava**

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi III. třídy (III/4275 a III/4276) a místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. Tyto komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných zastavitelných ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu.

Je navržena plocha veřejných prostranství všeobecných PU č. **Z.8** pro dopravní obsluhu navrhované plochy individuálního bydlení BI č. **Z.1**.

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

##### **Doprava v klidu**

Ve stávajících plochách i v lokalitách nové výstavby budou požadavky na dopravu v klidu řešeny v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro potřebu volnočasového areálu Sady – Loučka je navrženo parkování – plocha pro dopravu silniční DS č. **Z.7**.

##### **Cyklistická a pěší doprava**

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

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy a prostupnost zastavěným územím, které lze dále doplnit a zlepšit v rámci ploch s rozdílným využitím. Současně doplňuje plochu veřejných prostranství všeobecného PU č. **Z.8** pro zajištění dopravní obsluhy navrhované plochy BI č. **Z.1**.

##### **Hromadná doprava**

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

Ostatní druhy dopravy nejsou v řešeném území zastoupeny.

#### **D.2 Technická infrastruktura**

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

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

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Vážany z veřejného obecního vodovodu ve dvou tlakových pásmech napojeného na SV Polešovice - Tučapy. Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitách souvislé zástavby ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově navržených zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez

požadavku na vymezení samostatných ploch pro technickou infrastrukturu. Samostatná plocha technické infrastruktury všeobecné je navržena pro nový vodojem – TU č. **Z.9**.

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

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

Územní plán navrhuje odkanalizování obce Vážany v souladu s dokumentací *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje*. Likvidace odpadních vod je navržena s využitím stávající jednotné kanalizace a nově zrealizované kanalizace. Kanalizační řady obce jsou napojeny na kanalizační stoku obce Ořechov. Likvidace odpadních vod bude na společné ČOV pro obce Vážany a Ořechov situované jižně od obce Ořechov. Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající, příp. navrhovaný kanalizační systém v rámci jednotlivých ploch bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury. Dešťové vody budou přednostně zasakovány, a dále zaústěny do recipientů (např. meliorační odpad, jednotná kanalizace).

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

Nadzemní distribuční vedení VN je v řešeném území stabilizováno, přičemž územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů bez nároků na nové samostatné plochy technické infrastruktury. Distribuční vedení lze umístit v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou technickou infrastrukturu bez požadavku na vymezení samostatných urbanistických ploch.

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

Územní plán respektuje stávající koncepci zásobování plynem. V navrženém řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení. Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány napojením na stávající, příp. nově budované STL plynovodní rozvody. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury.

#### **Elektronické komunikace**

Nově navrhované lokality lze napojit na elektronické komunikace v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **Nakládání s odpady**

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím sběrných míst). Dále lze nakládání s odpady zajistit v plochách výroby všeobecné (VU) v bývalém areálu družstva.

### **D.3) Občanské vybavení**

Územní plán stabilizuje stávající plochu občanského vybavení se stavbou kaple na návsi ve stávající monofunkční ploše občanského vybavení všeobecného (OU). Další pozemky se stavbami občanského vybavení jsou součástí ploch s obytnou funkcí – primárně v plochách smíšených obytných všeobecných (SU), v menší míře také v plochách individuálního bydlení (BI). Pro volnočasové využití území v návaznosti na stávající vodní plochu je navržena plocha občanského vybavení všeobecného OU č. **Z.6**. Je stabilizována plocha občanského vybavení jiného (OX) se stavbou rozhledny Doubí. Stávající hřbitov je zahrnut do plochy občanské vybavení - hřbitovy (OH). V jižní části obce se nachází stávající sportovní areál fotbalového hřiště v ploše občanské vybavení - sport (OS).

### **D.4) Veřejná prostranství**

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části obce funkce veřejného prostoru (PU). Nová veřejná prostranství lze vymežit také v rámci jednotlivých zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. Nově je navržena plocha veřejných prostranství všeobecného PU č. **Z.8**, které plní komunikační funkci, umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury a současně tvoří odpovídající veřejné prostranství pro navrhovanou plochu individuálního bydlení BI č. **Z.1**.

**E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

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

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro změny jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny. Územním plánem jsou stabilizovány plochy zemědělské všeobecné, plochy zemědělské jiné, plochy lesní všeobecné, plochy zeleně krajinné, plochy vodní a vodních toků, plochy přírodní všeobecné a plochy smíšené nezastavěného území všeobecné představující krajinu tvořenou zemědělsky obhospodařovanými plochami, krajinou zelení a lesními porosty, doplněnou vodními plochami.

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

Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

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

**E.2 Územní systém ekologické stability**

V návrhu územního plánu jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability na funkčních společenstvech (nivních, lučních a lesních). Ty reprezentují ÚSES na lokální úrovni a jsou koordinovány s výstupy komplexních pozemkových úprav.

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

Plochy přírodní všeobecné (NU)		
	Číslo plochy /charakteristika	Výměra v ha
K.20	Lokální biocentrum LBC Břesty	4,64
Celkem		4,64

Plochy zeleně krajinné (ZK)		
	Číslo plochy /charakteristika	Výměra v ha
K.21	LBK 2	0,28
K.22	LBK 1	1,41
K.23	LBK 3	0,29
Celkem		1,98

### **E.3 Prostupnost krajiny**

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky jak pro zachování prostupnosti zastavěného území a zastavitelných ploch do volné krajiny, tak i pro zachování prostupnosti volné krajiny. Byl především sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezování funkčních ploch a podmínek jejich využití – viz kap. F. Návrhu.

Navrženým řešením je zohledněno:

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

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

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

Plochy krajinné zeleně plnící funkci krajinnotvornou a protierozní (interakční liniové prvky) jsou doplněny o plochy ZK č. **K.24**, **K.25**, jejichž vymezení vyplývá z komplexních pozemkových úprav:

<b>Plochy zeleně krajinné (ZK)</b>		
	<b>Číslo plochy /charakteristika</b>	<b>Výměra v ha</b>
<b>K.24</b>	Zeleň – krajinnotvorná a protierozní funkce	0,57
<b>K.25</b>	Zeleň – krajinnotvorná a protierozní funkce	0,81
<b>Celkem</b>		<b>1,38</b>

### **E.5 Rekreace**

V územním plánu nejsou vymezovány plochy hromadné ani individuální rekreace.

### **E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin**

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

**F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

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

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

## BI –BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. Z.1–Z.5

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

## SU –SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

Zastavěné území

<b>Hlavní využití</b>	<b><i>Bydlení v rodinných i bytových domech a občanské vybavení</i></b>
<b>Přípustné využití</b>	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zezeň
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřipustné.

## OU –OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

Plochy zastavěného území, zastavitelná plocha č. Z.6

<b>Hlavní využití</b>	<b><i>Občanské vybavení (veřejné i komerční)</i></b>
<b>Přípustné využití</b>	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zezeň
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřipustné.

## OS –OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT

Plochy zastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b><i>Tělovýchova a sport</i></b>
<b>Přípustné využití</b>	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zezeň
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřipustné.

## OH –OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY

Plochy zastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b><i>Veřejná pohřebiště</i></b>
<b>Přípustné využití</b>	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zezeň
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřipustné.

## OX –OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ

Plochy zastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b>Specifické občanské vybavení - rozhledna</b>
<b>Přípustné využití</b>	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

## PU - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, zastavitelná plocha č. Z.8

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

## DS –DOPRAVA SILNIČNÍ

Plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území, zastavitelná plocha č. Z.7

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

## VU –VÝROBA VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území

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

## WT –VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

Plochy stávající zastavěného a nezastavěného území

Hlavní využití	<i>Vodní plochy a toky</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň Územní systém ekologické stability (ÚSES)
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení  <b>Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>zemědělství</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>lesnictví</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>těžbu nerostů</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li><li>- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely <b>rekreace a cestovního ruchu</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li></ul>

## TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. Z.9, Z.12, Z.13, Z.14, Z.15, Z.16

Hlavní využití	<i>Technická infrastruktura</i>
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Související pozemky a stavby provozních zařízení Veřejná prostranství Zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

## ZS – ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<i>Sídelní zeleň – plochy soukromé a veřejné zeleně v sídle</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doplňkové stavby sídelní zeleně
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.



## ZK – ZELEŇ KRAJINNÁ

Plochy nezastavěného území, plochy změn v krajině č. **K.21, K.22, K.23, K.24, K.25**

Hlavní využití	<b>Zeleň v nezastavěném území s převážně krajinotvornou a ekologickou funkcí (např. remízky, aleje, stromořadí, větrolamy,...)</b>
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Územní systém ekologické stability (ÚSES) - biokoridory Vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	Drobné kompoziční prvky v krajině za podmínky umístění mimo plochy ÚSES a prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Oplocení ÚSES za podmínky dočasnosti
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. <u>Oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití</u>  <b>Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby a zařízení pro <b>zemědělství</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>lesnictví</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>těžbu nerostů</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely <b>rekreace a cestovního ruchu</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů</li> </ul>

## NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území, plocha změn v krajině č. **K.20**

Hlavní využití	<b>Územní systém ekologické stability (ÚSES) - biocentra a vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny</b>
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	Oplocení ÚSES za podmínky dočasnosti
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. <u>Oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití</u>  <b>Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>zemědělství</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>lesnictví</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>těžbu nerostů</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely <b>rekreace a cestovního ruchu</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li> <li>- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů</li> </ul>

## AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b>Zemědělský půdní fond</b>
<b>Přípustné využití</b>	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Drobné kompoziční prvky v krajině za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav
<b>Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území</b>	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení  <b>Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>lesnictví</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li><li>- stavby a zařízení pro <b>zemědělství</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>těžbu nerostů</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li><li>- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely <b>rekreace a cestovního ruchu</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení</li><li>- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů</li></ul>

## AX – ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ

Plochy nezastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b>Zemědělský půdní fond s převažujícím malovýrobním charakterem hospodaření</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru Oplocení
<b>Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území</b>	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.  <b>Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>lesnictví</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>zemědělství</b> s <u>výjimkou přípustného využití</u></li><li>- stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>těžbu nerostů</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely <b>rekreace a cestovního ruchu</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí</li><li>- výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů</li></ul>

## LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b>Plochy určené k plnění funkcí lesa</b>
<b>Přípustné využití</b>	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Územní systém ekologické stability (ÚSES) Stavby pro lesnictví Vodní toky a plochy

<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Oplocení (lesní školky, ochrana lesních porostů před zvěří, ÚSES) za podmínky dočasnosti Drobné kompoziční prvky v krajině za podmínky umístění mimo ÚSES
<b>Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území</b>	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití Stavby, zařízení a jiná opatření pro <b>lesnictví</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení s <u>výjimkou přípustného využití</u>  <b>Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:</b> - stavby, zařízení a jiná opatření pro <b>zemědělství</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>těžbu nerostů</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely <b>rekreace a cestovního ruchu</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů

## MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území

<b>Hlavní využití</b>	<b><i>Plochy smíšené nezastavěného území, které tvoří zemědělský půdní fond, krajinná zeleň a stávající vodní toky a plochy, pozemky určené k plnění funkce lesa</i></b>
<b>Přípustné využití</b>	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Územní systém ekologické stability (ÚSES) Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Oplocení (lesní školky, ochrana lesních porostů před zvěří, ÚSES) za podmínky dočasnosti Stavby pro lesnictví za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES Drobné kompoziční prvky v krajině za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav a prvků ÚSES
<b>Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území</b>	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití Stavby, zařízení a jiná opatření pro <b>lesnictví</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení s <u>výjimkou podmíněně přípustného využití</u> <b>Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:</b> - stavby a zařízení pro <b>zemědělství</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro <b>těžbu nerostů</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely <b>rekreace a cestovního ruchu</b> včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů

Pro jednotlivé plochy jsou na základě převažující charakteristiky **nastaveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání**, v rámci kterých nově navržená obytná zástavba a její přestavby budou respektovat převažující architektonický charakter okolní venkovské zástavby (např. typ střechy, měřítko, objemové charakteristiky zástavby a proporce, půdorys, orientace). Pro zastavěné území a zastavitelné plochy jsou podmínky prostorového uspořádání součástí jednotlivých **urbanistických zón** viz výkres „Urbanistická zonace“ a jsou definovány dle charakteru území za použití zejména výškové hladiny, zásad pro umístění zástavby, míry zastavění, podílu zeleně, případně nepřípustného charakteru zástavby.

<b>A – Jádru</b>	
<p><i>Centrální část sídla, historické jádro obce. Charakter zástavby a urbanistická struktura představuje prostorově významný urbanistický celek a má zásadní vliv na vzhled sídla. Těsná řadová zástavba rodinnými domy, se zastřešením šikmou sklonitou střechou s okapovou orientací. Uliční fronta ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím je jednotná. Dominantou návsi je kaple.</i></p>	
<b>Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
<b>Výšková hladina</b>	<p>max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  min. 1 nadzemní podlaží a podkroví  Výšková hladina zástavby negativně neovlivní stávající vedutu obce.</p>
<b>Zásady pro umístování zástavby</b>	<p>Dodržet linii zástavby ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím  Zachovat stávající pěší propojení v území  Zachovat výrazný podíl zeleně</p>
<b>Zásady pro umístování funkce občanského vybavení a hromadného bydlení</b>	<p>Vzhled zástavby musí mít charakter převažující obytné zástavby</p>
<b>Nepřípustný charakter zástavby</b>	<p>Zástavba nerespektující jednotnou uliční frontu  Zástavba narušující charakter veřejného prostranství návsi  Zástavba negativně ovlivňující dominantu kaple  Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.</p>

<b>B – Domkářská zástavba s převažující obytnou funkcí</b>	
<p><i>Domkářská zástavba v jižní části obce, s převažujícím podílem obytné funkce. Charakter zástavby je polymorfní a nelze jednoznačně stanovit základní prostorová pravidla (orientace domu vůči veřejnému prostranství, půdorys jednotlivých objektů, tvar a výměra pozemků apod). K domům často přísluší oplocené zahrádky a drobné stavby související s bydlením. Architektura zástavby vychází z tradiční zástavby obvyklé v regionu. Veřejná prostranství jsou převážně úzká a stabilizovaná s ohledem na nemotorové druhy dopravy. Zastoupení veřejné i soukromé zeleně je minimální.</i></p>	
<b>Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
<b>Výšková hladina</b>	<p>1 nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví  Výšková hladina zástavby nepřesáhne hladinu stávající zástavby a negativně neovlivní stávající vedutu obce.</p>
<b>Zásady pro umístování zástavby</b>	<p>Jednotná uliční fronta ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím, pokud na ni lze navázat.  Novou zástavbu v prolukách umísťovat takovým způsobem, aby bylo zajištěno odstavení vozidel mimo plochu veřejného prostranství.  Zachovat stávající pěší propojení v území</p>
<b>Zásady pro umístování funkce občanského vybavení a hromadného bydlení</b>	<p>Vzhled zástavby musí mít charakter převažující obytné zástavby</p>
<b>Nepřípustný charakter zástavby</b>	<p>Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.</p>

<b>C – Novodobá zástavba se smíšenou či převažující obytnou funkcí</b>	
<p><i>Zástavba převážně rodinných domů podél silničních komunikací v jižní, východní a severozápadní části obce. Volná nebo těsná řadová zástavba izolovanými rodinnými domy zastřešenými sedlovou střechou s okapovou orientací, příp. valbou nebo polovalbou. Převažuje ulicový charakter zástavby. V zóně se nacházejí také stávající objekty občanského vybavení a hromadného bydlení.</i></p>	
<b>Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
<b>Výšková hladina</b>	<p>max. 2 nadzemní podlaží a podkroví  min. 1 nadzemní podlaží a podkroví  Výšková hladina zástavby nepřesáhne hladinu stávající zástavby a negativně neovlivní stávající vedutu obce.</p>
<b>Zásady pro umístování zástavby</b>	<p>Jednotná uliční fronta ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím (pokud na ni lze navázat).  Zachovat stávající pěší propojení v území  Zachovat výrazný podíl zeleně  Novou zástavbu včetně zástavby ve stabilizovaných plochách a prolukách umísťovat takovým způsobem, aby bylo zajištěno odstavení vozidel mimo plochu veřejného prostranství.</p>
<b>Nepřípustný charakter zástavby</b>	<p>Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.</p>

<b>D – Domkářská zástavba se zvýšeným zastoupením malovýrobního hospodaření</b>	
<p><i>Domkářská zástavba v severovýchodní a severozápadní části obce. Volná nebo těsná řadová zástavba rodinnými domy zastřešenými sedlovou střechou s okapovou orientací, příp. valbou nebo polovalbou, výměry pozemků jsou malé. Půdorys jednotlivých objektů nemusí být pravidelný. Obytná zástavba je často doplněna hospodářskými objekty souvisejícími s bydlením (např. vinné sklepy, kůlny apod.), případně s návazností na plochy malovýrobně obhospodařovaného zemědělského půdního fondu. Architektura zástavby vychází z tradiční zástavby obvyklé v regionu. Veřejná prostranství jsou převážně úzká a stabilizovaná s ohledem na nemotorové druhy dopravy. Zastoupení veřejné i soukromé zeleně je minimální.</i></p>	
<b>Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
<b>Výšková hladina</b>	<p>1 nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví  Výšková hladina zástavby nepřesáhne hladinu stávající zástavby a negativně neovlivní stávající vedutu obce.</p>
<b>Zásady pro umístování zástavby</b>	<p>Jednotná uliční fronta ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím, pokud na ni lze navázat.  Zachovat stávající pěší propojení v území  Nesnižovat podíl zeleně</p>
<b>Nepřípustný charakter zástavby</b>	<p>Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.</p>

<b>E – Novodobá zástavba s převažující obytnou funkcí</b>	
<i>Zástavba v dosud nezastavěné rozvojové lokalitě v severní části obce, v navržené zastavitelné ploše BI 1 a v zahradách domů v severní uliční frontě návsi, obslužitelné z veřejného prostranství v navržené zastavitelné ploše PU 8. Je uvažována oboustranná zástavba rodinných domů podél veřejného prostranství. Do zóny jsou zařazeny i stávající objekty při východním a západním okraji lokality BI 1, které svým charakterem a strukturou na tuto zástavbu navazují.</i>	
<b>Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
<b>Výšková hladina</b>	1 nadzemní podlaží a podkroví 2 nadzemní podlaží bez podkroví.
<b>Zásady pro umístění zástavby</b>	Jednotná uliční fronta ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím. Vzdálenost zástavby od veřejného prostranství v ploše PU min. 6 m Novou zástavbu v prolukách umísťovat takovým způsobem, aby bylo zajištěno odstavení vozidel mimo plochu veřejného prostranství.
<b>Míra zastavění pozemků</b>	max. 50 % pro výměru stavebních pozemků, vč. zpevněných ploch
<b>Nepřípustný charakter zástavby</b>	Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.

<b>O – Zástavba občanského vybavení</b>	
<i>Zástavba ploch občanského vybavení různých forem, která není řešena v rámci zón A – E.</i>	
<b>Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
<b>Výšková hladina</b>	max. 1 NP a podkroví <b>navržená plocha OU č. 6:</b> max. 12 m <b>stávající plochy OS a OH:</b> výšková hladina zástavby nepřesáhne hladinu stávající zástavby a negativně neovlivní stávající vedutu obce
<b>Nepřípustný charakter zástavby</b>	Zástavba výrazně přesahující výškovou hladinu okolní zástavby Zástavba s plochými střechami

<b>V – Zástavba výroby a skladování</b>	
<i>Zástavba výroby a skladování ve stabilizovaných plochách VU.</i>	
<b>Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání</b>	
<b>Výšková hladina</b>	max. 12 m nad úroveň terénu
<b>Podíl zeleně</b>	min. 25 % z ploch dotčených záměrem investora
<b>Nepřípustný charakter zástavby</b>	Zástavba negativně ovlivňující stávající vedutu obce

**Doplňkové stavby (např. hospodářské budovy, garáže, apod.) ke stavbě hlavního využití, které se pohledově neuplatňují ve veřejném prostoru, nejsou nastavenou podlažností regulovány, ale jejich výšková hladina nesmí překročit maximální stanovenou výšku zástavby.**

## **F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (např. vymezení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovením zásad a podmínek prostorové regulace specifikovaných pro jednotlivé urbanistické zóny v kap. F.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**

### **G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**

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

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Stavba
VT.T1	Z.9	technická infrastruktura - vodojem
VT.T3	Z.13	technická infrastruktura – průleh
VT.T4	Z.12	technická infrastruktura – průleh

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

### **G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření**

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

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	opatření
VU.LBC	K.20	lokální biocentrum ÚSES
VU.LBK1	K.22	lokální biokoridor ÚSES
VU.LBK2	K.21	lokální biokoridor ÚSES
VU.LBK3	K.23	lokální biokoridor ÚSES
VR,PM1	K.24	Interakční prvek – protierozní mez
VR.PM2	K.25	Interakční prvek – protierozní mez

### **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 navrhovány.

### **G.4 Vymezení ploch pro asanaci**

V územním plánu nejsou vymezovány plochy pro asanaci.

## H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Veřejná prostranství s předkupním právem nejsou navrhována.

## I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

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

1. U **návrhových (zastavitelných) ploch** je nutné vždy nejprve realizovat **hlavní využití** při splnění následujících **podmínek** etapizace:

### I. etapa:

- realizace dopravní a technické infrastruktury v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu

### II. etapa:

- realizace hlavního využití např. obytné zástavby.

## K) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

### DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ VČ. POJMŮ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

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

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

**Drobné kompoziční prvky v krajině** – drobné stavby bez rušícího vlivu, slučitelné s účelem nezastavěného území, které svým měřítkem krajinu vhodně doplňují – např. prvky drobné architektury (např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt), odpočívadlo, mobiliář, přístřešky apod.

**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.

**Stavby pro zemědělství malovýrobního charakteru** – stavby sloužící k malovýrobnímu hospodaření o výměře do 30 m<sup>2</sup> a do 4 m výšky např. stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavby pro uskladnění zahradní techniky apod.

**Nevyužívat hloubku pozemku** („dům za domem“) - nepřipustit další jednotlivé stavby rodinných domů ve stávajících zahradách s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku se stávající obytnou stavbou

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



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

**Okapová orientace** – střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymežující pozemek

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

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

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

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

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

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

Textová část je tvořena stranami 1 až 25 a obsahuje celkem 13 listů.

Grafická část obsahuje 4 výkresy - č. I.B1, I.B2, I.B3, I.B4 v následujícím rozsahu:

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
I.B4	URBANISTICKÁ ZONACE	1:10 000