

ÚZEMNÍ PLÁN OSTRATA

s prvky regulačního plánu




ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

leden 2024

Objednatel: **Obec Ostrata**
IČ: 70910740
Ostrata 23
763 11 Želechovice nad Dřevnicí
Statut. zástupce: Arnošt Horák, starosta obce

Zpracovatel: **ALFINVEST Zlín, spol. s r.o.**
J.Staši 165,
763 02 Zlín - Malenovice
IČ: 07058543
Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel společnosti

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který změnu vydal:	
Zastupitelstvo obce Ostrata	
Označení poslední změny:	
1	
Datum nabytí účinnosti:	
30. 03. 2024	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Jana Surovcová referent Střediska územního plánování Magistrát města Zlína	 (otisk úředního razítka)

I. ŘEŠENÍ NÁVRHU ÚP OSTRATA

I/A. TEXTOVÁ ČÁST – obsah:

- 1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno**
- 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**
- 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**
 - 3.1. Urbanistická koncepce vč. urbanistické kompozice
 - 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
 - 3.3. Vymezení ploch přestavby
 - 3.4. Plochy sídelní zeleně
- 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**
 - 4.1. Dopravní infrastruktura
 - 4.1.1. Doprava silniční
 - 4.1.2. Hromadná doprava
 - 4.1.3. Místní komunikace
 - 4.1.4. Pěší doprava
 - 4.1.5. Doprava v klidu
 - 4.1.6. Zemědělská účelová doprava
 - 4.1.7. Cyklistická doprava
 - 4.2. Technická infrastruktura
 - 4.2.1. Zásobování vodou
 - 4.2.2. Odkanalizování
 - 4.2.3. Vodní toky a nádrže
 - 4.2.4. Zásobování plynem
 - 4.2.5. Zásobování el.energií
 - 4.2.6. Telefonní rozvody
 - 4.2.7. Nakládání s odpady
- 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**
 - 5.1. Územní systém ekologické stability
 - 5.2. Prostupnost krajiny
 - 5.3. Protierozní opatření
 - 5.4. Vodní toky a nádrže
 - 5.5. Rekreace
- 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), 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**
 - 6.1. Vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím
 - 6.2. Podmínky využití

7. **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**
- 7.1. *Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*
- 7.2. *Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*
8. **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 katastrálního zákona**
9. **Stanovení kompenzačních opatření**
10. **Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech**
11. **Údaje o počtu listů ÚP Ostrata a počtu výkresů grafické části**

I/A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území obce je vymezeno v grafické části na základě aktuální katastrální mapy k 1. 6. 2023 a je zobrazeno ve Výkrese základního členění území (1:5 000) a v Hlavním výkrese (1:5 000). Celkově se skládá ze tří samostatných částí. Vlastní obce vč. zemědělské farmy a dvou ploch rodinné rekreace.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z rozvojových potřeb obce Ostrata. Záměrem je soustředit zástavbu do již existujícího zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti. Je kladen maximální důraz na ochranu okolní krajiny a jejich jednotlivých složek – zemědělské půdy, lesa, vodních ploch a zeleně. Kromě vedení komunikace D49 Hulín – Střelná do volné krajiny nejsou navrhovány žádné nové plochy určené k zastavění. V obci jsou patrné plošné rezervy pro další zástavbu jak v plochách bez nároku na inženýrské sítě (doplnění stávajících proluk), tak další plošné prostorové rezervy. Obec má odpovídající základní technické vybavení. Území je hodnotné tím, že je nezatíženo faktory negativně ovlivňující životní prostředí. Toto je snahou zachovat i do budoucna, i když trasování rychlostní komunikace R 49 z hlediska obce bude působit spíše protichůdně.

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

- posilovat především funkci obytnou, umožnit i rozvoj jiných funkcí slučitelných s hlavním využitím v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, zejména veřejnou infrastrukturu při naplňování udržitelného rozvoje území
- vytvořit podmínky pro realizaci dálnice II. třídy D49 s veřejnou prospěšností ze ZUR ZK
- maximálně využít plochy ve vymezeném zastavěném území a v přímé návaznosti na něj (nenavrhovat zastavitelné plochy pro zástavbu ve volné krajině)
- respektovat krajinný ráz a charakter historické půdorysné stopy sídla s navazujícími sady a zahradami (plochy SO.3)
- v řešení zohlednit technickou i ekonomickou dostupnost veřejné infrastruktury
- respektovat v maximální možné míře stávající limity v území (krajinný ráz, OP sítě atd.) a zajistit ochranu hodnot území
- respektovat jednotlivé urbanistické funkce v území a při jejich vzájemných střetech tyto eliminovat návrhem vhodných opatření
- umožnit rozvoj výroby a občanského vybavení jako zdroje pracovních příležitostí
- eliminovat nebezpečí přírodních katastrof, podporovat retenční schopnost krajiny a její přírodní diverzitu, vytvořit podmínky pro realizaci funkčního územního systému ekologické stability

Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních je zajištěna vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami jejich využití včetně regulace a opírá se o následující **zásady**:

- respektovat celkovou urbanistickou strukturu a charakter sídla i okolní krajiny
- respektovat při dostavbách v zastavěném území charakter okolní zástavby, uliční linie, charakter střešní krajiny; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ zahrad stávající zástavby
- respektovat i novou zástavbou v zastavitelných plochách stávající převažující charakter a strukturu zástavby
- podporovat vysoký podíl zeleně v zastavěných plochách (zejm. zahrady a sady) i liniové zeleně v nezastavěném území
- nepovolovat umístování staveb na pohledově exponované horizonty a v pohledových osách, v zastavěném území respektovat výškovou hladinu zástavby a lokální dominanty
- neumísťovat v krajině stavby, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením vytvářejí negativní pohledové dominanty a bariéry

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1. Urbanistická koncepce vč. urbanistické kompozice

V obci se navrhuje především plochy pro zástavbu rodinnými domy venkovského typu, které budou navazovat na stávající zástavbu. Postupnou výstavbou rodinných domů dojde jednak k zahuštění stávající zástavby a jejímu částečnému rozšíření. Zemědělská výroba může být rozvíjena především ve stávajícím areálu zemědělské výroby v jižní části obce. Nové plochy pro podnikání se nenavrhují, je uvažováno s využitím stávajících ploch.

V rámci technické vybavenosti jsou řešeny potřebné plochy technické infrastruktury pro odvádění a čištění odpadních vod.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou činnost a činnost lesního hospodářství. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability. Další nová zástavba mimo vlastní zastavěné území a bezprostředně související zastavitelné plochy není navrhována. Významnou měrou do daného území zasáhne realizace komunikace D49 Hulín – Střelná.

Koncepčním záměrem je zachovat ráz sídla a vytvořit podmínky pro rozvoj dle následujících pravidel:

- posilovat funkci obytnou s odpovídající vybaveností veřejnou infrastrukturou
- respektovat stávající venkovský typ osídlení a historický půdorys sídla
- stanovit prostorovou regulaci zástavby v zastavitelných plochách i v zastavěném území – respektovat převažující a charakteristické znaky zástavby
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, maximálně využít plochy v zastavěném území a v návaznosti na něj
- nerozvíjet dále hromadnou a rodinnou rekreaci
- stabilizovat a doplnit plochy zeleně zahrad a sadů
- stabilizovat plochy ÚSES a zvýšit diverzitu 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 umisťovat do proluk v zastavěném území při zachování zeleně zahrad (zejména v SO.3) – nepřipouštět umístění obytné zástavby do nezastavěných ploch zeleně (zachovat vysoký podíl zeleně zahrad a strukturu zástavby dle schématu č. 1)
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině
- rozvíjet sídlo do kompaktního tvaru, neprodulžovat průjezdní úseky komunikace III. tř.
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu
- zachovat stávající krajinný ráz a dále posílit ekostabilizační funkci kulturní krajiny

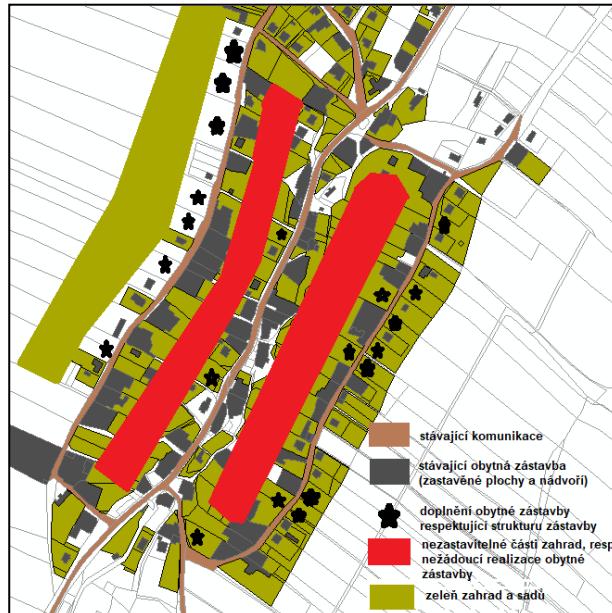


Schéma č. 1: urbanistická koncepce

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
- zachovat zeleň zahrad a rozvíjet dále zeleň zahrad a sadů kolem sídla v přechodu do volné krajiny

- 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
- respektovat charakter zástavby vyznačující se rodinnými domy zastřešenými sedlovými střechami – neumísťovat rodinné domy s rovnými nebo pultovými střechami
- neumísťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby; nevyčleňovat novou zástavbu výškou a objemem ze stávající zástavby
- další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu nesmí svým měřítkem, prostorovými parametry a výškovou hladinou negativně ovlivňovat a narušovat stávající obytnou zástavbu v bezprostředním okolí
- při dostavbě v prolukách a u ostatních stabilizovaných ploch zachovat jednotnou uliční linii

Na základě výše definovaných zásad urbanistické koncepce a zásad urbanistické kompozice jsou stanoveny dále v kap. 6 konkrétní podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

3.2. Vymezení zastavitelných ploch

Pro další zástavbu byly, kromě možné dostavby stávajících ploch v obci (volné proluky apod.), zvoleny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území obce a vytvářející s obcí jednotný celek. S ohledem na charakter terénu se jedná vesměs o mírně svažité pozemky vedené jako zemědělský půdní fond.

číslo	popis	výměra (ha)
4	Plocha bydlení – bydlení hromadné	0,48
5	Plocha bydlení – bydlení individuální	0,43
6	Plocha bydlení – bydlení hromadné	0,32
8	Plocha bydlení – bydlení individuální	0,30
16	Plocha bydlení – bydlení individuální	0,74
17	Plocha bydlení – bydlení individuální	0,27
20	Plocha pro tělovýchovu a sport	0,18
21	Plocha pro silniční dopravu	0,07
22	Plocha pro silniční dopravu	47,25
23	Plocha veřejných prostranství	0,13
25	Plocha veřejných prostranství	0,03
26	Plocha technické infrastruktury	0,05
27	Plocha technické infrastruktury	0,03
28	Plocha technické infrastruktury	0,31
29	Plocha technické infrastruktury	0,02
30	Plocha technické infrastruktury	0,03
31	Plocha technické infrastruktury	0,06
32	Plocha technické infrastruktury	0,15
33	Plocha technické infrastruktury	0,17
34	Plocha technické infrastruktury	0,09
35	Plocha technické infrastruktury	0,05
36	Plocha technické infrastruktury	0,07
37	Plocha technické infrastruktury	0,02
38	Plocha technické infrastruktury	0,32
39	Plocha technické infrastruktury	0,03
40	Plocha technické infrastruktury	0,35
41	Plocha technické infrastruktury	0,08
42	Plocha technické infrastruktury	0,04
43	Plocha technické infrastruktury	0,01
44	Plocha technické infrastruktury	0,03
51	Plocha technické infrastruktury	0,18
60	Plocha pro silniční dopravu	10,83
61	Plocha pro silniční dopravu	2,90

100	Plocha veřejných prostranství	0,67
101	Plocha bydlení – bydlení individuální	2,57
102	Plocha vodní a vodohospodářská	0,61
103	Plocha pro silniční dopravu	0,07

3.3. Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby se v řešeném území nenavrhují.

3.4. Plochy sídelní zeleně

V nově navrhovaných plochách bude sídelní zeleň realizována zejména v rámci ploch veřejných prostranství označovaných jako **P***.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. Doprava silniční

Silniční síť v katastru obce je stabilizována a nevyžaduje žádné další územní nároky. Trasy komunikací je možné ve stávajících plochách případně upravovat v odpovídající funkční třídě a kategorii MO2 10/6,5/50 dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Trasa silnice mimo zástavbu pak v kategorii S 7,5/60 dle ČSN 73 6101 – Projektování silnic a dálnic.

Významnou měrou do rázu krajiny a vlastní obce zasáhne realizace dálnice II. třídy D49 Hulín – Střelná, která je vedena jako veřejně prospěšná stavba v rámci Zásad územního rozvoje Zlínského kraje. Je vedena v jižní části katastru v těsném dotyku s obcí. Pro vlastní obec nebude mít konkrétní význam, neboť v rámci katastru je pouze průjezdná. V územním plánu je pro tuto stavbu vyčleněna plocha DS –plocha pro silniční dopravu. Pro obec bude důležité zpracování dalších jednotlivých stupňů projektové dokumentace s upřesněním konkrétního vedení trasy komunikace, včetně řešení souvisejících staveb a opatření, zachování dostupnosti jednotlivých částí katastru, aktualizace prvků ÚSES apod.

4.1.2. Hromadná doprava

Umístění zastávek je vyhovující a nebude měněno.

4.1.3. Místní komunikace

Kromě zástavby lokalit 17, 101 se bude nová zástavba odehrávat pouze na stávajících místních komunikacích, u kterých bude potřebné provádět pouze běžnou údržbu a případné úpravy ve stávajících plochách veřejných prostranství v odpovídající funkční třídě a kategorii MO 4,25/30 dle ČSN 73 6110. Pro výše uvedené lokality je navrhováno prodloužení místní komunikace. Nově je navrhováno nové dopravní napojení výrobního areálu v jižní části obce.

4.1.4. Pěší doprava

Systém pěší dopravy je víceméně stabilizovaný. Případné nové chodníky je možné realizovat v rámci jednotlivých veřejných prostranství.

4.1.5. Doprava v klidu

S budováním parkovišť a garáží se zde vzhledem k charakteru zástavby nepočítá.

4.1.6. Zemědělská účelová doprava

Stávající síť odpovídá systému obhospodařování a budování nových polních cest není uvažováno. Případné nové požadavky mohou vyplývat pouze ze změn obhospodařování a případných nových pozemkových úprav.

4.1.7. Cyklistická doprava

Z jednotlivých rozvojových dokumentů ani požadavků obce nevyplývají požadavky na řešení cyklostezek. Pro cyklistickou dopravu bude využíváno stávajících komunikací.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Zásobování vodou

Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování vodou. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Realizace lokality 16 vyvolává částečnou přeložku vodovodního přivaděče.

4.2.2. Odkanalizování

Územní plán počítá v souladu s plánem rozvoje vodovodu a kanalizací ZK s vybudováním ČOV v jižní části obce na vymezené nové ploše T*- plocha technické infrastruktury. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající kanalizační sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

Za účelem snížení odtoku dešťových vod do jednotné kanalizace budou v zastavitelných plochách využívány materiály, stavební prvky a opatření umožňující jejich přednostní akumulaci, retenci a vsakování.

4.2.3. Vodní toky a nádrže

Návrhem územního plánu nevznikají nové územní požadavky na vodní toky a nádrže. Pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod byla vymezena plocha č. 102.

4.2.4. Zásobování plynem

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

4.2.5. Zásobování el. energií

V souvislosti s novou zástavbou je navrhována nová trafostanice na p.č. 91 (majetek obce) s přívodem VN od zemědělské farmy. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající distribuční sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

4.2.6. Telefonní rozvody

Telefonní účastníci jsou napojeni na digitální ústřednu s dostatečnou kapacitou i pro případné rozšíření zástavby. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

4.2.7. Nakládání s odpady

Bude zachován stávající způsob likvidace TKO. V rámci navrhované plochy technické infrastruktury na jihu obce je uvažováno s umístěním sběrného dvora společně s ČOV.

Dle požadavku obce je v jižní části katastru při silnici III/4913 navržena skládka bioodpadu. Tato by měla sloužit i pro sousední obec Hvozdnou.

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

5.1. Územní systém ekologické stability

V zájmovém území se nachází pouze lokální síť ÚSES, vycházející z oborových podkladů. Vymezuje prvky ÚSES na stávajících funkčních (údolní nivy, lesy) nebo částečně funkčních (remízy, břehové porosty, louky) společenstvech. V místech, kde není území proloženo biokoridory či biocentry, budou plochy rozčleněny liniovými a plošnými interakčními prvky ÚSES. Návrh řešení (dle terénních podmínek) se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením.

5.2. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není dotčena. Zachovány jsou jak stávající místní komunikace, tak stávající síť účelových cest realizovaná v minulosti s ohledem na systém obhospodařování zemědělské půdy. V souvislosti s realizací silnice D49 bude nutné v této navrhované ploše pro dopravu zabezpečit stávající dostupnost v rámci katastru obce a na sousední katastry. Toto musí být řešeno v rámci projektové dokumentace na tuto komunikaci.

5.3. Protierozní opatření

Pro zajištění územní ochrany proti povodním, pro rozliv a zadržení vody v krajině byla vymezena plocha T* č. 26 (hráz poldru).

5.4. Vodní toky a nádrže

Navrhována je plocha pro vodní plochu W č. 102 jižně od zastavěného území obce na pozemcích PUPFL. V rámci obce je uvažováno pouze s prováděním běžné údržby a výsadbou dřevin, které bude provádět správce toku.

5.5. Rekreace

Rekreace má zastoupení v rámci katastru obce pouze jako rekreace individuální. Jedná se o stávající plochy v jižní části obce. S dalším rozšířením těchto ploch se nepočítá s tím, že pro individuální rekreaci může sloužit i stávající bytový fond obce, což většinou celkově přispívá k udržování a zvelebování stavební části území.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného 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

6.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V rámci řešení ÚP Ostrata jsou vymezeny tyto plochy:

BI	-	plocha bydlení – bydlení individuální
SO.3	-	plocha smíšená obytná vesnická
RI	-	plocha rodinné rekreace
OV	-	plocha veřejné vybavenosti
OS	-	plocha pro tělovýchovu a sport
DS	-	plocha pro silniční dopravu
T*	-	plocha technické infrastruktury
P*	-	plocha veřejných prostranství
V	-	plocha výroby a skladování
W	-	plocha vodní a vodohospodářská
K	-	plocha krajinné zeleně
P	-	plocha přírodní
Z	-	plocha zemědělská
L	-	plocha lesní

Celkový přehled navržených funkčních ploch:

číslo	popis	výměra (ha)
4	Plocha bydlení – bydlení hromadné	0,48
5	Plocha bydlení – bydlení individuální	0,43
6	Plocha bydlení – bydlení hromadné	0,32
8	Plocha bydlení – bydlení individuální	0,30
16	Plocha bydlení – bydlení individuální	0,74
17	Plocha bydlení – bydlení individuální	0,27
20	Plocha pro tělovýchovu a sport	0,18
21	Plocha pro silniční dopravu	0,07
22	Plocha pro silniční dopravu	47,25

23	Plocha veřejných prostranství	0,13
25	Plocha veřejných prostranství	0,03
26	Plocha technické infrastruktury	0,05
27	Plocha technické infrastruktury	0,03
28	Plocha technické infrastruktury	0,31
29	Plocha technické infrastruktury	0,02
30	Plocha technické infrastruktury	0,03
31	Plocha technické infrastruktury	0,06
32	Plocha technické infrastruktury	0,15
33	Plocha technické infrastruktury	0,17
34	Plocha technické infrastruktury	0,09
35	Plocha technické infrastruktury	0,05
36	Plocha technické infrastruktury	0,07
37	Plocha technické infrastruktury	0,02
38	Plocha technické infrastruktury	0,32
39	Plocha technické infrastruktury	0,03
40	Plocha technické infrastruktury	0,35
41	Plocha technické infrastruktury	0,08
42	Plocha technické infrastruktury	0,04
43	Plocha technické infrastruktury	0,01
44	Plocha technické infrastruktury	0,03
45	Plocha krajinné zeleně	0,65
46	Plocha krajinné zeleně	0,06
48	Plocha krajinné zeleně	0,32
49	Plocha krajinné zeleně	1,40
50	Plocha krajinné zeleně	0,50
51	Plocha technické infrastruktury	0,18
52	Plocha krajinné zeleně	0,07
53	Plocha krajinné zeleně	0,09
54	Plocha krajinné zeleně	0,23
55	Plocha krajinné zeleně	0,19
56	Plocha krajinné zeleně	0,20
57	Plocha krajinné zeleně	0,17
59	Plocha krajinné zeleně	0,09
60	Plocha pro silniční dopravu	10,83
61	Plocha pro silniční dopravu	2,90
65	Plocha krajinné zeleně	0,06
1-3, 9-12, 14-15, 18-19, 24, 47, 58, 62-64 a 66-99	Neobsazeno	-
100	Plocha veřejných prostranství	0,28
101	Plocha bydlení – bydlení individuální	1,27
102	Plocha vodní a vodohospodářská	0,61
103	Plocha pro silniční dopravu	0,07
104	Plocha lesní	0,22
105	Plocha krajinné zeleně	0,11

6.2. Podmínky využití

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy bydlení - bydlení hromadné	BH
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavitelné č. 4, 6	
Hlavní využití	bydlení v bytových domech	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení podmiňující a související s hlavním využitím další neobtěžující a nerušící činnosti, které neovlivní pohodu bydlení související dopravní a technická infrastruktura veřejná prostranství, zeleň 	
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> výrobní služby slučitelné s hlavním využitím a bez negativního vlivu na obytnou zástavbu jako součást pozemků bytových domů 	
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	<p>Výšková regulace zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 nadzemní podlaží a podkroví <p>Charakter a struktura zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nová zástavba bude respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice - pro plochu č. 4 max. 3 bytové domy, sedlová střecha o sklonu 35° 	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy bydlení - bydlení individuální	BI
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné plochy zastavitelné č. 5, 8, 16, 17, 101	
Hlavní využití	bydlení v rodinných domech	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení podmiňující a související s hlavním využitím občanské vybavení a nevýrobní služby související s hlavním využitím drobná zemědělská výroba další neobtěžující a nerušící činnosti, které neovlivní pohodu bydlení související dopravní a technická infrastruktura veřejná prostranství, zeleň 	
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> individuální rekreace v zastavěném území bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě výrobní služby slučitelné s hlavním využitím a bez negativního vlivu na obytnou zástavbu jako součást pozemků rodinných domů využití plochy č. 101 je podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury v ploše P* č. 100 v parametrech a kapacitě odpovídající řešení pro celou lokalitu; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu 	
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	<p>Výšková regulace zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v zastavěném území: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví - v zastavitelných plochách: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví 	

	<p>Charakter a struktura zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zástavba v prolukách zastavěného území a v zastavitelných plochách č. 8, 16, 101 bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství - u zastavitelných ploch č. 8, 16 novou výstavbu pro bydlení umísťovat do vzdálenosti 30m od ploch veřejných prostranství vymezených v hlavním výkrese <p>- nová zástavba bude respektovat vesnický charakter zástavby dle zásad urbanistické koncepce a kompozice a dále výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby</p> <p>Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:</p> <ul style="list-style-type: none"> - při vymezení stavebních pozemků (resp. při dělení pozemků) nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 700m² (u plochy č. 5 pak 600m²), koeficient zastavění max. 50%
--	---

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy smíšené obytné vesnické	SO.3
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné	
Hlavní využití	bydlení v rodinných domech	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky - stavby a zařízení podmiňující a související s hlavním využitím - občanské vybavení a nevýrobní služby související s hlavním využitím - další neobtěžující a nerušící činnosti, které neovlivní pohodu bydlení - související dopravní a technická infrastruktura - veřejná prostranství, zeleň 	
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - výrobní služby neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu - bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě 	
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	<p>Výšková regulace zástavby: s ohledem na okolní zástavbu, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví</p> <p>Charakter a struktura zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - novostavby či přestavby stávající zástavby budou respektovat urbanistickou a architektonickou strukturu převládající okolní zástavby a to zejména při umístění na pozemku, objemovými parametry zástavby, sklonem a tvarem střechy... - nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících plochách zahrad – viz zásady urbanistické koncepce a schéma č. 1 <p>Rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků:</p> <ul style="list-style-type: none"> - při vymezení stavebních pozemků (resp. při dělení pozemků ve stávající zástavbě) nesmí pro rodinný dům vzniknout pozemek menší než 900m², koeficient zastavění max. 30% 	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy rodinné rekreace	RI
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné	
Hlavní využití	individuální rekreace	
Přípustné využití	- stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství	
Nepřípustné využití	bydlení	
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy veřejné vybavenosti	OV
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné	
Hlavní využití	občanské vybavení, zejména pro správu a obslužné činnosti obce	
Přípustné využití	- související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství, zeleň	
Podmíněně přípustné využití	bydlení za podmínky, že tato funkce bude zajištěna v rámci stavby občanského vybavení	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy pro tělovýchovu a sport	OS
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné plochy zastavitelné č. 20	
Hlavní využití	plochy pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti	
Přípustné využití:	- související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství, zeleň	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy pro silniční dopravu	DS
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné, plochy zastavitelné č. 21, 22, 60, 61, 103	
Hlavní využití	silniční doprava (pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství)	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - plochy údržby komunikací - čerpací stanice pohonných hmot - odstavné a parkovací plochy - slučitelná technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství, zeleň - drobná slučitelná architektura - čekárny, prodejní stánky apod. 	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy technické infrastruktury	T*
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné plochy zastavitelné č. 26- 44, 51	
Hlavní využití	technická infrastruktura	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - související pozemky a stavby provozních zařízení - veřejná prostranství, zeleň 	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy veřejných prostranství	P*
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné plochy zastavitelné č. 23, 25, 100	
Hlavní využití	jednotlivé druhy veřejných prostranství	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - odstavné a parkovací plochy - občanské vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství (např. mobiliář, zvonice apod.) - zeleň - doplňkové stavby veřejných prostranství 	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy výroby a skladování	V
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné	
Hlavní využití	výroba a skladování	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - slučitelné a související občanské vybavení - veřejná prostranství, zeleň - protihluková opatření, - služební byty 	

Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: max. 11m nad upravený terén koeficient zastavění max. 70% (resp. zeleň min. 30%)
Nepřípustné využití	výroba s výraznějšími negativními vlivy (např. hluk, zápach apod.) na okolní plochy bydlení

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy vodní a vodohospodářské	W
Zatřídění dle základního členění území	plochy nezastavěného území plochy zastavitelné č. 102	
Hlavní využití	vodní toky a toky	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - doprovodná zeleň - územní systém ekologické stability (ÚSES) 	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy krajinné zeleně	K
Zatřídění dle základního členění území	plochy nezastavěného území plochy změn v krajině č. 45, 46, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 65, 105	
Hlavní využití	zeleň v nezastavěném území s převážně krajinnotvornou a ekologickou funkcí (např. remízky, aleje, stromořadí, větrolamy,...)	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - územní systém ekologické stability (ÚSES) – biokoridory - malé vodní plochy - pozemky určené k plnění funkce lesa 	
Podmíněně přípustné využití	- dočasné oplocení ÚSES	
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	<ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, zařízení a opatření pro zemědělství - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití 	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy přírodní	P
Zatřídění dle základního členění území	plochy nezastavěného území	
Hlavní využití	územní systém ekologické stability (ÚSES) - biocentra a vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny	

Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - nezbytná dopravní a technická infrastruktura související a slučitelná s hlavním využitím - dočasné oplocení ÚSES - malé vodní plochy pouze v souladu s charakterem ÚSES
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	<ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy zemědělské	Z
Zatřídění dle základního členění území	plochy nezastavěného území	
Hlavní využití	zemědělský půdní fond	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - malé vodní plochy - stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství 	
Podmíněně přípustné využití	- oplocení pro chov hospodářských zvířat za podmínky nezneškodnění krajinného rázu a zachování propustnosti území	
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	<ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou podmíněně přípustného využití - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou přípustného využití - oplocení s výjimkou přípustného využití 	

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	plochy lesní	L
Zatřídění dle základního členění území	plochy nezastavěného území plochy změn v krajině č. 104	
Hlavní využití	plochy určené k plnění funkcí lesa	
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím - územní systém ekologické stability (ÚSES) - stavby pro lesnictví - malé vodní plochy 	
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	<ul style="list-style-type: none"> - stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí 	

	- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou přípustného využití - oplocení
--	--

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

6.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

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

7. 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

7.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

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

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Stavba
E1	28	vedení vysokého napětí
T1	27	čistírna odpadních vod a sběrný dvůr
T2	29	kanalizace
T3	30	kanalizace
T4	31	kanalizace
T5	32	kanalizace
T6	33	kanalizace
T7	34	kanalizace
T8	35	kanalizace
T9	36	kanalizace
T10	37	kanalizace
T11	38	kanalizace
T12	39	kanalizace
T13	40	kanalizace
T14	41	kanalizace
T15	42	kanalizace
T16	43	kanalizace
T17	44	kanalizace
T18	51	skládku bioodpadu
T19	26	hráz suchého poldru

Pro stavbu dálnice D49 v navržených plochách DS č. 22, 60 a 61 a označených ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací jako D49(ZÚR) vyplývá veřejná prospěšnost ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje (PK01).

7.2. *Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

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

8. *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 katastrálního zákona*

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze práva uplatnit předkupní právo.

9. *Stanovení kompenzačních opatření*

Územním plánem nejsou navrhovány záměry vyžadující stanovení kompenzačních opatření; kompenzační opatření nejsou navrhována.

10. *Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech*

Výrobní služby, výroba – výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků.

Přeměna vstupních prvků prostřednictvím výrobních faktorů (vstup = materiál, prostředky zpracování = stroje, budovy, výrobní zařízení; procesní síla = lidská práce; informace) na výstupní prvky (produkt, výrobek, služba)

Nevýrobní služby – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků, uspokojují určitou potřebu, neskladovatelné, věcné (obnovení funkce), osobní (zdravotní péče, kadeřnictví)

Související, souvislost – vzájemný vnitřní vztah, příčinná a významová spojitost mezi funkcemi, činnostmi, využitím

Podmiňující, podmíněnost – vlastnost funkce platící za určitých podmínek nebo závislost na splnění určitých podmínek

Slučitelný, slučitelnost – schopnost vzájemné koexistence (snášlivosti, správné činnosti a systémové spolupráce funkcí) bez nežádoucího vzájemného ovlivňování.

Služební byt - slouží k trvalému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Stavby pro zemědělství v nezastavěném území - stavby pro zemědělskou prvovýrobu, přístřešky pro hospodářská zvířata, seníky v tradičním tvarosloví a včelíny s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce, o ploše menší než 30 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5 m, za předpokladu, že nenaruší krajinný ráz

Stavby pro lesnictví v nezastavěném území - stavby související a sloužící k obhospodařování PUPFL a stavby pro výkon myslivosti o ploše menší než 30 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5m

Drobná zemědělská výroba - pěstování produktů rostlinné výroby a chov drobných hospodářských zvířat jako součást pozemků rodinných domů bez negativního vlivu na okolní obytnou zástavbu

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

Negativní vliv - účinky na okolní prostředí překračující limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru a u kterých lze prokázat splnění limitních hodnot až v navazujících řízeních na základě podrobnějších posouzení, měření a výpočtů

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

Neobtěžující a nerušící činnosti – takové činnosti, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedních pozemků a nemovitostí zejména hlukem, emisemi, zápachem a vibracemi nad míru obvyklou a jsou slučitelné s hlavním využitím a charakterem území

Pohoda bydlení – souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, respektive aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.

Oplocení pro chov hospodářských zvířat – oplocení pouze ohradníky nebo pasteveckými ohradami

11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje 11 listů A4 na stranách 1 až 21. Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy (I.1 Základní členění území , I.2 Hlavní výkres a I.3. Veřejně prospěšné stavby)