



ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEČ NA HANÉ



TEXTOVÁ ČÁST NÁVRH

OBJEDNATEL:**Město Kostelec na Hané**

Jakubské náměstí 138

798 41 Kostelec na Hané

582 373 203

Statutární zástupce: Ladislav Hynek, starosta

Určený zastupitel: Ladislav Hynek

ZPRACOVATEL:**STEMIO a.s.**, Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1**Pracoviště Zlín:**

J.Staši 165, 763 02 Zlín – Malenovice

IČ: 282 03 011

Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva

www.stemio.eu

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo města Kostelec na Hané

Datum nabytí účinnosti:

Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Pavla Korhonová

referent oddělení územního plánování, úřadu územního plánování

Magistrátu města Prostějov

(otisk úředního razítka)

OBSAH:**I.A TEXTOVÁ ČÁST:****A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO****B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

B. 1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

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 A ASANACÍ

C. 5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, 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, OCHRANU PŘED POVODNĚNÍ, 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 (HLAVNÍHO VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ 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 UMISŤOVÁNÍ 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, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

L) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

M) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

N) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

I.B GRAFICKÁ ČÁST:

I.B1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

1:5 000

I.B2 HLAVNÍ VÝKRES

1:5 000

I.B3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

1:5 000

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

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů k datu **1. 8. 2023** a je znázorněno v grafické části dokumentace, ve výkresech *Výkres základního členění území – 1:5 000*, *Hlavní výkres – 1:5 000*.

Zastavěné území města tvoří kompaktní území, oddělené plochy zástavby zejména rekreace jsou v severozápadním výběžku řešeného území (Vinohrady) a rovněž východně od ucelené zástavby města u silnice III/36638.

Zastavěné území zahrnuje intravilán a zastavěné stavební pozemky v souladu s požadavky na vymezování zastavěného území dle stavebního zákona. Vymezení zastavěného území slouží zejména k ochraně nezastavěného území a krajiny před jeho neodůvodněnou zástavbou a k účelnému a hospodárnému využívání zastavěného území.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B. 1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

Základní koncepce rozvoje vychází zejména z kompaktní podoby sídla s polohou v krajině s mírně zvlněným povrchem u říčky Romže na železničním uzlu lokálního významu. Koncepce rozvoje vychází z předpokladu stabilizace a postupného přiměřeného rozvoje všech stávajících funkcí města, respektuje přírodní a civilizační hodnoty dané dochovanou urbanistickou strukturou sídla, a vytváří předpoklady pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel.

Navrhované řešení navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (ÚP města Kostelec na Hané, účinnost od 22. 6. 2008) a zároveň zohledňuje nové požadavky na změny v území a na plošnou a prostorovou regulaci.

Hlavní rozvojovou osu představuje silnice II. třídy č. 366, která prochází městem ve směru jihovýchod – severozápad a spojuje Kostelec na Hané s Prostějovem. Civilizační hodnoty města jsou soustředěny zejména kolem této urbanizační osy, v prostoru Jakubského náměstí a přilehlého okolí. Jsou tvořeny plochami smíšenými obytnými (SC, SM) s významnými stavbami občanského vybavení a komerčními aktivitami, a utváří souvislou zástavbu centrální části sídla.

Výrobní aktivity jsou soustředěny zejména do samostatných areálů na západní straně města – další rozvoj bude umožněn výhradně tak, aby nebyla ovlivňována pohoda a kvalita bydlení.

V okolí města se rozkládají rozsáhlé intenzivně využívané zemědělské plochy, rekreační výstavba v návaznosti na zástavbu Lutotína se nachází v lokalitě Vinohrady.

V rámci základní koncepce rozvoje území města je požadováno:

- zohlednit postavení sídla ve struktuře osídlení – druhé největší město v okrese Prostějov
- zachovat kompaktnost sídla, stabilizovat a významně nerozvíjet zástavbu v lokalitě Vinohrady
- využít dopravního potenciálu sídla – silnice II. tř., lokální železniční uzel
- nevymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, další rozvoj města přednostně směřovat do centra města, tak aby docházelo k dostavbě zastavěného území
- stabilizovat a hájit zeleň zahrad a sadů k ochraně struktury obytné zástavby a dále i ostatní existující vzrostlou zeleň s rozličnou funkcí (izolace, odpočinek apod.)
- nové zastavitelné plochy vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území a odpovídající funkci
- zachovat podmínky pro vyloučení tranzitní dopravy z centra města (řešení obchvatů)
- zachovat prostupnost sídla a krajiny a zamezit suburbanizaci sídla, stabilizovat a hájit veřejná prostranství v co nejlepších parametrech

- bydlení rozvíjet zejména v okrajových částech města s odpovídající veřejnou infrastrukturou a při respektování urbanistických zásad pro charakter a strukturu zástavby
- plochy pro výrobu vymezovat v návaznosti na stávající výrobní areály
- stanovit prostorovou a plošnou regulaci zástavby v zastavitelných plochách i v zastavěném území – respektovat převažující a charakteristické znaky zástavby
- navrhnout dopravní obslužnost návrhových lokalit přednostně formou zaokružování
- zajistit pro nové zastavitelné plochy odpovídající veřejnou infrastrukturu jako podmínku realizace zástavby
- 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, zajistit protipovodňovou ochranu území

Při rozhodování v území je požadováno:

- **respektovat charakter a strukturu stávající zástavby**, novou výstavbu, nástavby a dostavbu v zastavěném území ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí respektovat převažující charakter a strukturu zástavby
- **zajistit koordinovaně a komplexně podmínky pro scelování a zaokružování jednotlivých funkčních ploch** (neakceptovat dílčí požadavky na změny v území, které svým charakterem neodpovídají typickým urbanistickým a kompozičním znakům sídla)
- chránit plochy občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně pro komunitní aktivity v centru města
- **respektovat komplexní pozemkové úpravy** pro realizaci dílčích záměrů v krajině, a to i v rámci požadavků na budoucí rozvoj zástavby
- **chránit krajinný ráz území**

B. 2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT

Ochrana a rozvoj urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot je zajištěna prostřednictvím těchto zásad:

- **respektovat celkovou urbanistickou a plošnou strukturu sídla** vycházející z:
 - historicky vzniklé urbanistické struktury
 - polohy města v mírně zvlněném území
 - rastru sítě komunikací určující prostor ulic
 - ploch s rozdílným způsobem využití
 - typů zástavby
 - struktury ploch zeleně (zejména zeleň zahrad a sadů)
 - struktury ploch nezastavěného území
 a ve vztahu k ní řešit rozmístění a urbanistickou skladbu města a architekturu staveb
- **respektovat stávající charakter zástavby** – uliční linie, charakter střešní krajiny; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovenou uliční frontu
 - rozpoznat a definovat hodnoty urbanistické struktury zástavby, pamatovat na možné negativní tendence a předcházet jim vhodnými regulativy
- **respektovat architektonický výraz zástavby** (typ domů, zastřešení atd.)
 - respektovat výškovou hladinu zástavby a nové plochy na ni navázat (při zohlednění jednotlivých dominant)
- **chránit hodnoty krajiny, přírodní zdroje a jejich typické znaky**, kterými jsou zejména povrchové utváření krajiny včetně vodních toků a ploch, její vegetační kryt, rozvržení a využití převážně zemědělského půdního fondu
- **podporovat potenciál náměstí** jako místa pro shromažďování a kulturní vyžití
- **neumísťovat v krajině stavby**, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením nerespektují charakter nezastavěného území a vytvářejí pohledové bariéry; neumísťovat stavby na pohledových horizontech
- zachovávat a podporovat **charakter hospodaření v krajině**

Ochrana civilizačních a kulturních hodnot je dále zajištěna zejména stabilizací nemovitých kulturních památek v rámci řešení územního plánu (např. kostel svatého Jakuba Staršího, krucifix, socha svatého Jana Nepomuckého, sýpka č. p. 107 atd.). Pro zastavěné území jsou územním plánem stanoveny zásady prostorového uspořádání a pro rozhodování tak, aby nová zástavba nenarušovala prostředí památkově chráněných staveb. V centru města jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj zástavby městského charakteru odpovídající požadavkům na funkční využití nejvýznamnější části sídla s koncentrací staveb občanského vybavení.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna stabilizací maloplošného zvláště chráněného území přírody (přírodní památka Pod Záповědským Kopcem), a dále respektováním všech významných krajinných prvků (vodní toky a plochy, pozemky určené k plnění funkce lesa, vzrostlá zeleň mimo les). Rozvoj přírodních hodnot území je řešen vymezením územního systému ekologické stability. Dále je řešeno výrazné posílení vzrostlé zeleně vytvořením příměstského parku v návaznosti na okrajovou část zástavby města v blízkosti ploch pro sport a rekreaci. Navrhované řešení vytváří přechodový prvek mezi urbanizovaným územím a územím kolem Romže s potenciálem pro krátkodobou rekreaci (turistika).

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 vychází ze základního rámce daného polohou sídla a jeho postavením ve struktuře osídlení. 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 a možnostmi rekreačního využívání krajiny.

Principy a zásady urbanistické koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce a kompozice vychází z charakteru sídla, historického vývoje a jeho polohy v krajině. Cílem územního plánu je specifikovat urbanistické a kompoziční požadavky na rozhodování v území.

Územní plán pro tyto účely stanovuje následující principy:

- vytvořit rámec pro povolování budoucích záměrů (rozhodování v území) při respektování urbanistické struktury sídla; obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury při respektování urbanistické kompozice
- urbanistickou koncepci územního plánu navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací, kterou dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle současného vývoje a poznání
- respektovat přirozené hranice a limity rozvoje sídla (dopravní a technická infrastruktura, záplavová území, ochrana zemědělského půdního fondu atd.)
- respektovat centrální veřejné prostory (náměstí) a dominanty, pohledové osy a krajinné horizonty, zachovat podíl sídelní zeleně
- 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...
- respektovat, avšak dále významně nerozvíjet podmínky pro pobytové rekreační využití území (RI), podpořit zejména rozvoj nepobytové rekreace, především v návaznosti na území kolem Romže
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu včetně protipovodňové ochrany území
- zachovat stávající krajinný ráz při respektování přírodních, kulturních a historických hodnot v území a dále posílit ekostabilizační funkci krajiny

Dále jsou definovány následující zásady pro rozhodování v území:

- **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
- **nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu staveb pro bydlení** (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku
- **neumísťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby;** nevyčleňovat novou zástavbu výškou a objemem ze stávající zástavby
- při dostavbě v prolukách a u ostatních stabilizovaných ploch **zachovat jednotnou uliční linii,** pokud lze na ni navázat
- **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**

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

Návrh urbanistické koncepce

- jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití, je vymezeno zastavěné území
- rozvoj obytné zástavby je koncipován v návaznosti na stávající zástavbu s cílem doplnit stávající urbanistickou strukturu – plochy bydlení individuálního **BI č. 1 – 19, 61**
- k ochraně struktury obytné zástavby je stanovena koncepce zastavitelných zahrad a sadů, při zohlednění limitu železniční dráhy i podmínek pro obslužnost ploch – nově navrhovány jsou plochy **ZZ č. 55 - 59**
- individuální rekreace nebude významněji rozšiřována – k doplnění v lokalitě Vinohrady je navržena pouze plocha **RI č. 20**
- obytnou funkci lze zajistit i přestavbou stávající zástavby v zastavěném území (nevyužívaný bytový fond)
- je navržena plocha občanského vybavení - sportu **OS č. 22** k rozšíření rozvoji sportovních aktivit v návaznosti na stávající areál fotbalového hřiště
- územní plán vymezuje koridor pro silniční dopravu **DS č. 30**, jimž se stabilizují podmínky pro možné řešení obchvatu silnice II/366 (z velké části již majetkoprávně vypořádáno) – přestože není momentálně realizace aktuální.
- vymezeny jsou také plochy územní rezervy **DS č. 70, 71** k prověření převedení dopravy mimo město i ve směru na Čelechovice na Hané
- navrhována je plocha pro dopravu silniční – pro parkování a garáže **DS č. 31** v návaznosti na hromadné bydlení
- územním plánem jsou vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných **PU č. 23 - 27** k zajištění dopravní obslužnosti i technické infrastruktury rozvojových ploch bydlení
- je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury všeobecné **TU č. 35** pro hráz suchého poldru na vodním toku Český potok a plocha nakládání s odpady - kompostárna **TO č. 34**
- řešením jsou vymezeny zastavitelné plochy smíšené výrobní všeobecné **HU č. 32** k realizaci komerční či výrobní funkce v lokalitě u dráhy na ul. Smržická a návrhová plocha **VU č. 33** v návaznosti na stávající areál mimo město pro všeobecnou výrobu a služby
- územním plánem je vymezena návrhová plocha **ZP č. 37** k realizaci příměstského parku, další plochy všeobecné zeleně **ZU č. 41 – 50** slouží zejména k ochraně území před zástavbou z důvodu izolace vzájemně neslučitelných funkcí (bydlení vs. výroba, doprava)
- územní systém ekologické stability je doplňován v ploše pro lokální biocentra **NU č. 39, 40** a pro chybějící části biokoridorů **ZK č. 66 – 69**, další plochy **ZK č. 63 - 65** doplňují také zejména území u Romže

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 přestavby**
- **plochy změn v krajině**

vše ve funkčním členění:

- **BH** - plochy bydlení hromadného
- **BI** - plochy bydlení individuálního
- **RI** - plochy rekreace individuální
- **OV** - plochy občanského vybavení veřejné
- **OK** - plochy občanského vybavení komerční
- **OS** - plochy občanského vybavení – sport
- **OH** - plochy občanského vybavení – hřbitovy
- **DS** - plochy dopravy silniční
- **DD** - plochy dopravy drážní
- **DL** – plochy dopravy letecké
- **PU** - plochy veřejných prostranství všeobecných
- **TU** - plochy technické infrastruktury všeobecné
- **TO** - plochy nakládání s odpady
- **SC** - plochy smíšené v centrální zóně
- **SM** - plochy smíšeného využití obytné městské
- **HU** - plochy smíšené výrobní všeobecné
- **VU** - plochy výroby všeobecné
- **VZ** - plochy výroby zemědělské a lesnické
- **VD** – plochy výroby drobné a služby
- **WT** - plochy vodní a vodních toků
- **ZU** – plochy zeleně všeobecné
- **ZZ** - plochy zeleně – zahrady a sady
- **ZK** - plochy zeleně krajinné
- **ZP** – plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy
- **NU** - plochy přírodní všeobecné
- **AU** - plochy zemědělské všeobecné
- **LU** - plochy lesní všeobecné

Způsob vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v podstatě respektuje stávající strukturu a charakter zástavby sídla a požadovanou regulaci pro další její rozvoj. Řešení územního plánu navrhuje rozšíření ploch pro obytnou funkci výhradně v plochách individuálního bydlení (BI) na okrajích města, bydlení a občanské vybavení je pak možno rozvíjet i ve stabilizovaných plochách smíšených obytných (SC, SM) – tyto plochy představují historické centrum města a nejbližší zástavbu soustředěnou severně nad železniční tratí s pestřejším využitím (městský charakter). Plochy hromadného bydlení a vyhrazené významné stavby občanského vybavení s ohledem na okolní funkce jsou řešeny samostatně v plochách BH, OV či OS. Individuální rekreace (RI) v lokalitě Vinohrady tvoří izolovanou enklávu navazující na sídlo Lutotín. Jižní část města má charakter spíše venkovský – převažují plochy BI, z nichž jsou vyčleněny zejména plochy občanského vybavení a smíšené výrobní neodpovídající povaze zóny. Plochy pro výrobní a podnikatelské aktivity jsou směřovány zejména do samostatných izolovaných ploch (VU, VZ, VD), činnosti slučitelné s bydlením je možné realizovat i v plochách smíšených obytných. Do jižní části města jsou směřovány i plochy zeleně (ZP, ZK) pro nepobytovou rekreaci a sport, zejména v návaznosti na přírodní biotopy řeky Romže.

C. 3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Bydlení individuální (BI)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
1	mezi ul. Legionářskou a 8. května – jihovýchodní část města	2,44
2	ul. Polní – jižní část města	2,23
3	ul. Polní – jižní část města	2,01
4	ul. Polní – jižní část města	0,86
5	ul. Za Kapličkou – západní část města	0,57
6	ul. Za Kapličkou – západní část města	1,84
7	mezi ul. Za Kapličkou a Přemyslovka – západní část města	1,65
8	ul. Za Humny – severní část města	0,83
9	ul. Za Humny – severní část města	0,92
11	ul. Trněnka – severovýchodní část města (z ul. Palackého)	0,28
12	ul. Trněnka – severovýchodní část města (z ul. Palackého)	1,84
13	ul. Trněnka – severovýchodní část města (z ul. Palackého)	1,16
14	ul. Trněnka – severovýchodní část města (z ul. Palackého)	0,17
15	ul. Trněnka – severovýchodní část města (z ul. Palackého)	1,05
16	ul. Trněnka – severovýchodní část města (z ul. Palackého)	0,69
17	ul. Trávníky - východní část města	0,84
18	ul. Smržická - východní část města	0,12
19	ul. Přemyslovka - západní část města	1,12
61	ul. Přemyslovka - západní část města	0,15
Celkem 20,77 ha		

Rekreace individuální (RI)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
20	Vinohrady - Lutotín	0,25
Celkem 0,25 ha		

Veřejná prostranství všeobecná (PU)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
23	ul. Polní – jižní část města	1,01
24	ul. Za Kapličkou – západní část města	0,49
25	ul. Trněnka – severovýchodní část města	0,09
26	ul. Trněnka – severovýchodní část města	0,45
27	ul. Přemyslovka – západní část města	0,33
Celkem 2,34 ha		

Doprava silniční (DS)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
21	cyklostezka Lešany	0,22
28	cyklostezka Čelechovice na Hané	0,7
29	cyklostezka Lešany	0,1
30	jižní obchvat města	5,15
Celkem 6,17 ha		

Občanské vybavení - sport (OS)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
22	západně od stávajícího fotbalového hřiště – jižní část města	3,26
Celkem 3,26 ha		

Výroba všeobecná (VU)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
33	ul. Smržická - východně od stávajícího areálu výroby	9,56
Celkem 9,56 ha		

Nakládání s odpady (TO)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
34	nad ul. Za Humny – areál sběrného dvora	0,80
Celkem 0,80 ha		

Technická infrastruktura všeobecná (TU)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
35	Český potok - poldr	0,95
Celkem 0,95 ha		

Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
37	park u Romže	12,32
Celkem 12,32 ha		

Zeleň všeobecná (ZU)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
45	ul. palackého – hřbitov – severní část města	0,17
46	ul. palackého – hřbitov – severní část města	0,59
50	ul. Smržická - západně od stávajícího areálu výroby	1,82
Celkem 2,58 ha		

Zeleň – zahrady a sady (ZZ)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
55	ul. Polní – jižní část města	1,69
56	ul. Polní – jižní část města	1,42
57	ul. Přemyslovka - západní část města	0,75
58	ul. Trávníky - východní část města	0,76
59	ul. Palackého	1,00
Celkem 5,62 ha		

C. 4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY A ASANACÍ

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

Bydlení individuální (BI)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
10	na konci ul. Legionářská – jihovýchodní část města – přestavba areálu golfu na individuální bydlení	4,17
Celkem 4,17 ha		

Doprava silniční (DS)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
31	ul. Palackého – přestavba na dopravu silniční (garáže, parkování)	0,17
Celkem 0,17 ha		

Smíšené výrobní všeobecné (HU)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
32	ul. Smržická – u dráhy – přestavba stávajícího dřezpracujícího areálu na plochu pro komerční a výrobní služby	0,73
Celkem 0,73 ha		

Plochy asanační nejsou navrhovány.

C. 5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Koncepce sídelní zeleně vychází z předpokladu stabilizace stávajících ploch zeleně v zastavěném území. Tyto plochy představují jak samostatné plochy oddělující jednotlivé urbanistické funkce (ZU), tak plochy zahrad a sadů (ZZ). Koncepce zahrad a sadů slouží také k ochraně struktury obytné zástavby. Zeleň je vymezována zejména dle stavu v území a s ohledem na limity a možné využití ploch.

Nově jsou v rámci rozvoje obytných ploch navrhovány i přechodné zóny zeleně a zahrad **ZZ č. 55 – 59**. Pro tyto plochy jsou stanoveny samostatné podmínky využití, jež umožní drobné stavby a oplocování.

Navrhována je i zeleň s izolační funkcí v návaznosti na hřbitov (**ZU č. 45, 46**), areál sběrného dvora (**ZU č. 44**) či plochy oddělující bydlení od výroby (**ZU č. 47 – 50**).

Zásadní pro rozvoj sídelní zeleně je návrh rozsáhlé plochy příměstského parku **ZP č. 37**, který bude z větší části tvořit vzrostlá zeleň s možností výstavby drobných sportovišť a architektury pro volnočasové aktivity obyvatel města. Plocha je situována v jižní části města s vazbou na území okolí Romže s rekreačním potenciálem pro turistiku a cykloturistiku. Plocha celkově posílí chybějící účelovou vzrostlou zeleň.

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

D. 1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční doprava

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi II. a III. třídy, místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.

Řešeným územím prochází silnice:

- II/366 Svitavy – Jevíčko – Konice - Prostějov
- III/36635 Kostelec n. H. – Čechy pod Kosířem – Kandia
- III/36636 Kostelec n. H. – Smržice
- III/36638 Čelechovice n. H. – spojka kolem mlýna
- III/37752 Ohrozim – Lešany – Kostelec n. H.
- III/44926 Kaple - Čelechovice n. H. – Kostelec n. H.

Úprava silnic II. a III. třídy (např. úprava křižovatek) bude řešena v rámci stabilizovaných ploch dopravy a veřejného prostranství. Územní plán dále územně stabilizuje koridor silniční dopravy **DS č. 30** pro možné přeložení silnice II/366 (jižní obchvat města, odvedení tranzitní dopravy), přestože v současnosti není záměr aktuální. K prověření tzv. severního obchvatu města jsou vymezeny pouze územní rezervy **DS č. 70, 71**.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány ze stávajících ploch (DS, PU) či místními komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru - tyto komunikace budou řešeny výhradně v rámci navrhovaných zastavitelných ploch **PU č. 23 - 27**.

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 primárně v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro účely parkování a výstavby garáží je navržena plocha **DS č. 31** na ul. Palackého v návaznosti na plochy hromadného bydlení.

Cyklistická a pěší doprava

Jsou stabilizovány plochy pro cyklistickou dopravu vedenou po stávajících pozemních komunikacích (DS, PU), z části po samostatných komunikacích (cyklostezka) kolem železniční tratě do Prostějova a Lutotína. Nově jsou navrhovány plochy pro cyklostezky na Čelechovice na Hané a Lešany – **DS č. 21, 28, 29**.

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy a prostupnost zastavěným územím, které lze dále doplnit a zlepšit v rámci ploch s rozdílným využitím. Chybějící chodníky mohou být realizovány a doplňovány v rámci ploch pro dopravu či veřejná prostranství.

Drážní doprava

Řešeným územím prochází železniční trať:

- č. 306 Prostějov - Džbel
- č. 307 Prostějov - Červenka

Plochy drážní dopravy včetně železniční stanice jsou v území stabilizovány a další rozvoj železniční dopravy lze zajistit v rámci těchto ploch.

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 Kostelce na Hané v souladu s *Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje*. Město má vybudovaný veřejný vodovod napojený na skupinový vodovod Pomoraví, zdrojem pitné vody je VDJ Stráž, ze kterého je voda dopravována přívodním řádem do vodoměrné šachty Kostelec na Hané.

Rozvodná síť ve městě je zaokruhovaná s koncovými větvemi a je zásobována v jednom tlakovém pásmu, stávající akumulace i tlakové poměry v síti jsou vyhovující.

Potřeba pitné vody bude zajištěna ze stávajících a nově navrhovaných (prodloužení) zásobovacích řadů vodovodu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (bez požadavku na vymezování samostatných ploch pro technickou infrastrukturu). V rámci řešení územního plánu se navrhuje rozšíření vodovodní sítě do všech lokalit určených pro výstavbu, pro plochu č. 20 je umožněno i individuální zásobování.

Vodní hospodářství – likvidace odpadních vod

Územní plán respektuje stávající systém likvidace odpadních vod v souladu s dokumentací *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje* a je stabilizován v rámci řešení územního plánu bez nároků na vymezování dílčích ploch technické infrastruktury. Odkanalizování je řešeno pomocí páteřního jednotného kanalizačního systému Kostelce na Hané, odpadní vody jsou likvidovány na ČOV východně od města v lokalitě „Plachý Mlýn“.

Stávající kanalizační sítě budou odváděny odpadní vody i z navržených zastavitelných ploch, případně bude kanalizační síť prodloužena v rámci jednotlivých ploch, bez nároku na samostatné plochy pro vodní hospodářství. Odpadní vody z průmyslové zóny na východním okraji města budou přečerpávány na kanalizační síť, odkanalizování plochy č. 20 lze řešit i individuálně.

Energetika – zásobování el. energií

Řešeným územím prochází jednoduché vedení ZVN 400kV, město je napájeno VN 22kV z transformovny 110/22kV Prostějov – Letecká a z transformovny 110/22kV Konice.

Územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií. Koncepce zásobování elektrickou energií bude řešena formou zásobování ze stávajících transformačních stanic (jejich posílením), případně z rozšířené sítě VN a trafostanic. Distribuční vedení i trafostanice lze umístit v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou technickou infrastrukturu bez požadavku na vymezování samostatných urbanistických ploch.

Energetika – zásobování plynem

Územní plán respektuje stávající koncepci zásobování plynem. 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, plynovody lze umístit v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou technickou infrastrukturu bez požadavku na vymezování samostatných urbanistických ploch.

Elektronické komunikace

Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě.

Nové navrhované lokality budou napojeny novým vedením navazujícím na stávající telekomunikační síť v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (bez nároku na samostatně navrhované plochy technické infrastruktury). V územním plánu nejsou nově navrhovány samostatné plochy pro elektronické komunikace.

Nakládání s odpady

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím stanovišť a sběrných míst) a je v rámci územního plánu stabilizována. Nakládání s odpady ve městě bude řešeno v souladu s platnými právními předpisy. Likvidaci nebo využití odpadů vznikajících z provozů výroby zajišťují v souladu s platnými právními předpisy původci odpadů.

Územní plán navrhuje pro účely kompostárny novou plochu **TO č. 34** v návaznosti na areál stávajících sběrných surovin.

D. 3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanská vybavenost je situována zejména v centru města. Územní plán vymezuje samostatné plochy občanského vybavení, označené OV, OS, OK a OH, primárně se stavbami občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (např. kostel, sportoviště, hřbitov atd.). Další pozemky se stavbami občanského vybavení mohou být i součástí ploch s obytnou funkcí, zejména v rámci ploch smíšeného využití (SC, SM). Pro rozšíření sportoviště v jižní části města je navržena plocha občanského vybavení – sportu **OS č. 22**.

Rozvoj občanské vybavenosti se předpokládá zejména v plochách smíšených obytných (SC, SM), související a slučitelná občanská vybavenost pak může být součástí ploch individuálního bydlení (BI) i ploch výrobních (VU, HU, VD, VZ) v souladu s podmínkami využití ploch.

D. 4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části města funkce veřejného prostoru. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména u ploch obytných v souladu s podmínkami jejich využití.

Nově jsou v rámci územního plánu vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství **PU č. 23** v trase záhumení účelové komunikace (ul. Polní) pro obsluhu ploch BI č. 2 - 4, **PU č. 24** obsluhující plochy BI č. 5 - 7, **PU č. 25, 26** obsluhující plochy pro bydlení BI č. 11 - 16 a **PU č. 27** obsluhující plochu BI č. 19.

Zásadní rozvoj veřejného prostranství představuje i návrh příměstského parku v ploše **ZP č. 37** - uvažováno je zde s realizací pěších a cyklistických tras, sportovišť atd.

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 POVODNĚNÍ, 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

Koncepce uspořádání krajiny respektuje stav daný historickým vývojem uspořádání civilizačních a přírodních hodnot. Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny v rámci zastavěného území nebo v přímé návaznosti na něj.

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. Koncepčním záměrem je zachovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a uspořádání krajiny. Územním plánem jsou stabilizovány vodní plochy a toky (WT), plochy zeleně všeobecné (ZU), plochy zeleně krajinné (ZK), plochy přírodní všeobecné (NU), plochy zemědělské všeobecné (AU) a plochy lesní všeobecné (LU).

Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- respektovat a zachovat cílové charakteristiky krajiny zemědělské intenzivní, charakteristické intenzivně zemědělsky využívanými plochami s vysokým podílem orné půdy rozdělené do jednotlivých bloků pouze vodními toky a komunikacemi s doprovodnou zelení
- maximálně chránit půdní fond – zejména vysokobonitní zemědělskou půdu
- chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny – prvky zeleně v otevřené krajině a vhodně jej doplňovat
- rozvíjet dále zeleň kolem vodního toku Romže s rekreační funkcí a stabilizovat zvláště chráněné území (PP Pod Zápovědským kopcem)
- zachovat harmonický vztah sídla a krajiny
- vymezit a stabilizovat územní systém ekologické stability
- zvýšit diverzitu krajiny, navrhnout protierozní a protipovodňová opatření
- zohlednit výsledky komplexních pozemkových úprav v podrobnosti územního plánu
- zohlednit rekreační potenciál území Vinohrady a okolí Romže
- respektovat pozemky plnicí funkci lesa a vodní toky v krajině
- umožnit realizaci drobných kompozičních prvků v krajině např. drobná architektura, odpočívky apod.

Plochy zeleně plnící funkci krajinotvornou, protierozní a izolační jsou doplněny o plochy změn v krajině (mimo zastavěné území) v návaznosti na urbanizované území **ZU č. 41 – 44, 47 – 49** i plochy ve volné krajině **ZK č. 63 – 65**. Zásadní význam pro posílení krajinotvorné funkce má rovněž návrh příměstského parku v ploše **ZP č. 37**.

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Zeleň všeobecná (ZU)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
41	ul. 8. května – východní část města – krajinotvorná a izolační funkce	1,97
42	ul. Přemyslovka – západní část města – izolační funkce	0,46
43	ul. Za branou – severozápadní část města – krajinotvorná a izolační funkce	2,86
44	izolační a krajinotvorná zeleň – severozápadní část města	0,55
47	ul. Cihelna – severovýchodní část města (odclonění od plochy výroby)	0,27
48	ul. Cihelna – severovýchodní část města (odclonění od plochy výroby)	0,62
49	ul. Cihelna – severovýchodní část města (odclonění od plochy výroby)	0,27
Celkem 7 ha		

Zeleň krajinná (ZK)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
63	krajinotvorná zeleň v návaznosti na vodní tok Romže – jižní část města	4,99
64	krajinotvorná zeleň v návaznosti na vodní tok Romže – jižní část města	1,95
65	krajinotvorná zeleň v návaznosti na vodní tok Romže – jižní část města	2,91
Celkem 9,85 ha		

E. 2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V rámci územního systému ekologické stability jsou na území Kostelce na Hané vymezeny prvky na lokální, regionální i nadregionální úrovni. Návrh územního plánu respektuje stávající systém ÚSES vymezený na stávajících funkčních společenstvech, který dále doplňuje.

Nadregionální ÚSES představuje vedení biokoridoru **K132** v západním výběžku řešeného území s návazností na k. ú. Stařechovice. Na tomto biokoridoru je vymezeno regionální biocentrum **OK30_Hluchovské údolí** reprezentující teplomilné doubravy a mezofilní hájové podmínky. Nadmístní systém je doplněn o prvky lokálního ÚSES – lokální biocentra a lokální biokoridory (**LBK.1 – LBK.4**) převážně nivního (Romže a Český potok) a lesního typu tvořící síť ÚSES. Vymezeny jsou **LBC.Pod Zápovědským kopcem** zahrnující stejnojmennou přírodní památku a **LBC.Hora**.

Skladebné části ÚSES jsou v území stabilizovány pomocí ploch vodních a vodních toků (WT), ploch krajinné zeleně (ZK) a ploch přírodních (NU).

Rozšíření ÚSES je navrženo v rámci těchto návrhových ploch změn v krajině:

Přírodní všeobecné (NU)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
39	LBC.U Hluchova – vložené lokální biocentrum v NRBK.K132	4,32
40	LBC.Pod Zápovědským kopcem – jižní část města, doplnění nivního biocentra na Romži	0,58
Celkem 4,9 ha		

Zeleň krajinná (ZK)		
Číslo plochy	Lokalita	Výměra (ha)
66	doplnění NRBK.K132 – západní část řešeného území	1,72
67	doplnění NRBK.K132 – západní část řešeného území	0,60
68	doplnění LBK.4 na Českém potoce v severovýchodní části řešeného území	0,43
69	doplnění LBK.4 na Českém potoce v severovýchodní části řešeného území	0,28
Celkem 3,03 ha		

Posílením vzrostlé zeleně v návaznosti biokoridor na vodním toku Romže (ZK č. 63 – 65) budou dále zlepšovány i podmínky pro ekologickou stabilitu krajiny.

E. 3 PROSTUPNOST KRAJINY

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

Navrženým řešením je zohledněno:

- zachování dopravní prostupnosti územím – jsou respektovány stávající pěší trasy v území, zajištěny podmínky pro odvedení části dopravy (obchvaty) a nepřipouští se oplocování v krajině
- je zachována biologická prostupnost krajiny v rámci stávající liniové zeleně – ÚSES a další interakční prvky

E. 4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Funkce protierození a protipovodňové ochrany je zajištěna uspořádáním jednotlivých funkčních ploch neurbanizovaného území a návrhem podmínek jejich využití, především stabilizací stávajících ploch zeleně přírodního charakteru.

Území je vzhledem k rovinaté povaze náchylné zejména k větrné, ale i vodní erozi. K eliminaci půdní eroze je v rámci krajiny navržen systém interakčních prvků pomocí návrhových ploch kolem stávajících liniových struktur vodních toků - **ZK č. 63 - 69**. Způsob hospodaření na zemědělském půdním fondu není primárně předmětem územního plánu, nicméně dle potřeby lze měnit i kultury (např. zatravnění, výsadba sadů apod.), čímž se rovněž sníží riziko eroze. Realizací zeleně a vodních ploch kolem Romže dojde také k posílení akumulčních schopností krajiny.

Z hlediska ochrany území před povodněmi jsou vytvořeny podmínky k realizaci poldru (suché vodní nádrže) na Českém potoce – plocha **TU č. 35** k realizaci hráze.

Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení (např. výsadba větrolamů apod.) a protipovodňovou ochranu umožňují všechny plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

E. 5 REKREACE

Územní plán stabilizuje stávající plochy pro individuální rekreaci – lokalita Vinohrady (mimo vlastní kompaktní zástavbu města v návaznosti na zástavbu Lutotína). Plošný rozvoj rekreace není návrhem řešení podporován, nově je navrhována pouze plocha **RI č. 20**.

Nepobytová rekreace je vázána zejména na okolí říčky Romže a stávající infrastrukturu (turistika, cykloturistika). V návrhu územního plánu je řešen rozvoj ploch pro sportovní vyžití a volnočasové aktivity obyvatel města a jeho širšího okolí zejména v plochách OS č. 22 a ZP č. 37 v jižní části města.

E. 6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů – v území není situován žádný dobývací prostor ani chráněné ložiskové území. Nevýhradní ložisko nerostných surovin (cihlářská surovina) nacházející se v severní části města je respektováno – v prostoru nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy pro zástavbu nad rámec dosavadního územního plánu.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍHO VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ 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 UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ VE SMYSLU USTANOVENÍ § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V územním plánu jsou v „Hlavním výkrese“ vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené hlavní, přípustné, podmíněně 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.

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným využitím platí zároveň:

- Převažující část stabilizovaných ploch je určena pro pozemky a stavby uvedené v hlavním využití (pokud je stanoveno)
- Menší část stabilizovaných ploch lze využít například pro pozemky a stavby uvedené v přípustném využití. Rovněž je možné tuto menší část plochy využít pro pozemky a stavby uvedené v podmíněně přípustném využití při splnění stanovených podmínek. Není-li hlavní využití stanoveno, lze využít celou plochu ve prospěch pozemků a staveb uvedených v přípustném využití i v podmíněně přípustném využití.
- Pro zastavitelné plochy je třeba nejprve naplnit hlavní využití, přípustné využití lze realizovat až v souvislosti s využitím hlavním (nelze například připustit samostatné garáže v zastavitelné ploše bydlení - BI, přestože jsou umožněny dle přípustného využití)
- Plochu nelze využít ve prospěch pozemků a staveb uvedených v nepřípustném využití.
- Využití ploch musí zohlednit požadavky prostorového uspořádání, požadavky koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot a další ustanovení Územního plánu, zejm. kap. B, C.

Plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb.:

BH	BYDLENÍ HROMADNÉ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Bydlení v bytových domech
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení související a slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmínky prostorového uspořádání	Maximální výšková hladina 4NP + podkroví Maximální koeficient zastavění 0,5 Zástavba musí respektovat charakter okolní zástavby dané funkce definovaný zejména výškovou hladinou a strukturou zástavby
Nepřípustné využití	Činnosti, stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení

BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 61 Plochy přestavby č. 10
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení související a slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina max. 2 NP + podkroví
Podmíněně přípustné využití	Individuální rekreace pouze v zastavěném území (s využitím stávajícího bytového fondu) Související výrobní a nevýrobní služby odpovídající významu plochy, jako součást pozemků staveb pro bydlení, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše Využití plochy č. 19 je možné až po realizaci plochy PU č. 27 s komunikací či její odpovídající části relevantní pro daný záměr výstavby (etapizace)

Charakter zástavby	Respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby U sevřené řadové zástavby respektovat převážně obdélníkový půdorys zástavby zastřešené sklonitou (sedlovou) střechou s orientací delší strany rovnoběžně s uliční čarou (okapová orientace) a výškovou hladinou 1NP + podkroví
Struktura zástavby	Při dostavbách proluk respektovat linii tvořenou okolní zástavbou v návaznosti na veřejné prostranství Respektovat a zachovat sevřenou řadovou zástavbu – nové stavby, nástavby i přístavby musí respektovat jak jednotnou uliční linii, tak danou strukturu zástavby Na zastavěných stavebních pozemcích nepřipustit vznik další obytné zástavby (zástavba v zahradách) bez vazby na stávající či navržené veřejné prostranství Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích v plochách č. 2, 6 – 9, 11 - 19 bude jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m Minimální velikost stavebních pozemků 800 m² , pro plochy č. 12 a 13 je minimální velikost stavebních pozemků 700 m²
Nepřípustné využití	Činnosti, stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení Nepřípustné jsou dále stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot či v souladu s podmínkami prostorového uspořádání

Pozn. využití plochy BI č. 10 je dále podmíněno zpracováním územní studie US.1 (viz kap. K)

RI	REKREACE INDIVIDUÁLNÍ Plochy zastavěného území Plochy zastavitelné č. 20
Hlavní využití	Individuální (rodinná) rekreace – plochy pro stavby rodinné rekreace
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující rodinnou rekreaci Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejné prostranství, zeleň
Podmínky prostorového uspořádání	Maximální výšková hladina 1NP + podkroví Maximální koeficient zastavění 0,4 Zástavba musí respektovat charakter okolní zástavby
Nepřípustné využití	Nepřípustná je přeměna na bydlení a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot, principů a zásad urbanistické koncepce a kompozice či v souladu s podmínkami prostorového uspořádání

OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Vzdělávání a výchova, věda a výzkum, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, administrativa
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň Informační zařízení
Podmíněně přípustné využití	Bydlení ve formě služebních bytů pouze výjimečně jako součást stavby občanského vybavení
Podmínky prostorového uspořádání	Výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby, respektovat výškové dominanty kostela apod.
Nepřípustné využití	Stavby a zařízení, které snižují kvalitu a architektonický ráz prostředí ve vymezené ploše či nejsou slučitelné s funkcí občanského vybavení

OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Občanské vybavení komerčního charakteru, např. obchodní prodej, ubytování, stravování, služby atd.
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň Stavby pro reklamu a informační zařízení
Podmíněně přípustné využití	Bydlení pouze jako součást stavby občanského vybavení
Podmínky prostorového uspořádání	Respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Součástí ploch musí být minimálně 20 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch)
Nepřípustné využití	Činnosti, stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí či nejsou slučitelné s hlavním využitím

OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT Plochy zastavěného území Plochy zastavitelné č. 22
Hlavní využití	Tělovýchova a sport - sportoviště
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení (občanské vybavení) související a podmiňující hlavní využití Veřejná prostranství, zeleň Informační zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	Výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby
Nepřípustné využití	Činnosti, stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí či nejsou slučitelné s hlavním využitím

OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Veřejná pohřebiště
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň Informační zařízení

PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÝCH Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 23, 24, 25, 26, 27
Hlavní využití	Veřejná prostranství
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím (např. pěší komunikace, cyklostezky, parkovací plochy apod.) Související občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím (např. drobná architektura, mobiliář, hrací prvky, dětská hřiště apod.) Zeď, Informační zařízení
Nepřípustné využití	Oplocení

DS	DOPRAVA SILNIČNÍ Plochy zastavěného a nezastavěného území Zastavitelné plochy č. 21, 28, 29, 30 Plochy přestavby č. 31
Hlavní využití	Pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství
Přípustné využití	Odstavné a parkovací plochy, doprovodné stavby (čerpací stanice pohonných hmot, zařízení hromadné dopravy, autobusová nádraží apod.) Protihluková opatření Garáže Slučitelná technická infrastruktura Doprovodná a izolační zeleň a silniční vegetace

DD	DOPRAVA DRÁŽNÍ Plochy zastavěného a nezastavěného území
Hlavní využití	Železniční dráha včetně jejich zařízení
Přípustné využití	Ostatní dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Slučitelná technická infrastruktura Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Protihluková opatření Doprovodná a izolační zeleň

DL	DOPRAVA LETECKÁ Plochy zastavěného a nezastavěného území
Hlavní využití	Letiště – pozemky pro sportovně létající zařízení
Přípustné využití	Ostatní dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Slučitelná technická infrastruktura Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Doprovodná a izolační zeleň

TU	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 35
Hlavní využití	Technická infrastruktura - vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami apod.
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná a izolační zeleň

TO	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 34
Hlavní využití	Nakládání s odpady – sběr, soustředění, zpracování a likvidace odpadu
Přípustné využití	Ostatní technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná a izolační zeleň

SC	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Bydlení v kombinaci s občanským vybavením – centrum města
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související výrobní a nevýrobní služby nerušícího a neobtěžujícího charakteru Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň Informační zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby
Charakter zástavby	Respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter bezprostřední okolní zástavby a dominant města
Struktura zástavby	Při dostavbách proluk respektovat linii tvořenou okolní zástavbou v návaznosti na veřejné prostranství Na zastavěných stavebních pozemcích nepřipustit vznik další obytné zástavby (zástavba v zahradách) bez vazby na stávající či navržené veřejné prostranství
Nepřípustné využití	Stavby a zařízení, které snižují kvalitu a architektonický ráz prostředí ve vymezené ploše či nejsou slučitelné s hlavním využitím

SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Bydlení s příměsí občanského vybavení
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Související výrobní a nevýrobní služby nerušícího a neobtěžujícího charakteru Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň Informační zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina max. 2 NP + podkrovní
Charakter zástavby	Převážně sevřená řadová zástavba - respektovat převážně obdélníkový půdorys zástavby zastřešené sklonitou (sedlovou) střechou s orientací delší strany rovnoběžně s uliční čarou (okapová orientace) a výškovou hladinou 1NP + podkrovní zejména v návaznosti na obdobný charakter stávající okolní zástavby Respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby
Struktura zástavby	Při dostavbách proluk respektovat linii tvořenou okolní zástavbou v návaznosti na veřejné prostranství Respektovat a zachovat sevřenou řadovou zástavbu – nové stavby, nástavby i přístavby musí respektovat jak jednotnou uliční linii, tak danou strukturu zástavby Na zastavěných stavebních pozemcích nepřipustit vznik další obytné zástavby (zástavba v zahradách) bez vazby na stávající či navržené veřejné prostranství
Nepřípustné využití	Činnosti, stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení Nepřípustné jsou dále stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot či v souladu s podmínkami prostorového uspořádání

HU	SMÍŠENÁ VÝROBNÍ VŠEOBECNÁ Plochy zastavěného území Plochy přestavby č. 32
Hlavní využití	Výrobní a nevýrobní služby – komerční občanské vybavení
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Protihluková opatření Veřejná prostranství, zeleň Stavby pro reklamu a informační zařízení
Podmíněně přípustné využití	Služební byty
Podmínky prostorového uspořádání	Výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby, nová výstavba svým objemovým uspořádáním nepřevyšší charakter okolní zástavby Součástí návrhových ploch musí být minimálně 20 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch), v rámci stabilizovaných ploch realizovat maximální podíl zeleně, zejména k odclonění od ploch obytných
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné je nepřípustné

VU	VÝROBA VŠEOBECNÁ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 33
Hlavní využití	Výroba a skladování
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Související občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Protihluková opatření Veřejná prostranství, zeleň Stavby pro reklamu a informační zařízení
Podmíněně přípustné využití	Služební byty podmiňující hlavní využití
Podmínky prostorového uspořádání	Výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby – max. 11 m Součástí ploch musí být minimálně 10 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch)
Nepřípustné využití	Bydlení s výjimkou podmíněně přípustného, rekreace a další urbanistické funkce neslučitelné s výrobou

VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Zemědělská a lesnická výroba
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Související občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Protihluková opatření Veřejná prostranství, zeleň Stavby pro reklamu a informační zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	Výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby, nová výstavba svým objemovým uspořádáním nepřevyšší charakter okolní zástavby V rámci stabilizovaných ploch realizovat a zachovat maximální podíl zeleně
Nepřípustné využití	Bydlení, rekreace a další urbanistické funkce neslučitelné s výrobou

VD	VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Výrobní a nevýrobní služby s nerušícím a neobtěžujícím charakterem
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Související občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň Stavby pro reklamu a informační zařízení
Podmínky prostorového uspořádání	Výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby, nová výstavba svým objemovým uspořádáním nenaruší charakter okolní zástavby V rámci ploch realizovat a zachovat maximální podíl zeleně, zejména k odclonění od ploch obytných
Nepřípustné využití	Bydlení, rekreace a další urbanistické funkce neslučitelné s výrobou

WT	VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ Plochy nezastavěného území
Hlavní využití	Vodní plochy a toky a jiné plochy pro vodohospodářské využití
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň ÚSES
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném	Oplocení Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí

ZU	ZELEŇ VŠEOBECNÁ Plochy zastavěného a nezastavěného území Zastavitelné plochy č. 45, 46, 50 Plochy změn v krajině č. 41, 42, 43, 44, 47, 48, 49
Hlavní využití	Vyhrazená zeleň v zastavěném i nezastavěném území převážně s izolační funkcí
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Informační zařízení
Nepřípustné využití	Zástavba

ZZ	ZELEŇ – ZAHRADY A SADY Plochy zastavěného a nezastavěného území Zastavitelné plochy č. 55, 56, 57, 58, 59
Hlavní využití	Zahrady a sady
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Hospodářské stavby (stavby pro zemědělství) související s hlavním využitím max. zastavěné plochy 50 m ² Oplocení
Nepřípustné využití	Zejména bydlení z důvodu zachování struktury zástavby a respektování limitů v území

ZP	ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY Zastavitelné plochy č. 37
Hlavní využití	Veřejně přístupná vzrostlá zeleň s estetickou a relaxační funkcí
Přípustné využití	Veřejná prostranství Slučitelné občanské vybavení – např. dětská hřiště, veřejné WC apod. Související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Drobné architektura - např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočívadlo, mobiliář, přístřešky apod.

ZK	ZELEŇ KRAJINNÁ Plochy nezastavěného území Plochy změn v krajině č. 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69
Hlavní využití	Zeleň v nezastavěném území na nelesních pozemcích s funkcí krajinnotvornou a ekologickou
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím ÚSES Malé vodní plochy
Podmíněně přípustné využití	Zalesňování ve vzdálenosti větší než 50m od obytné zástavby
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Oplocení Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí Výrobní energie z obnovitelných zdrojů

NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ Plochy nezastavěného území Plochy změn v krajině č. 39, 40
Hlavní využití	ÚSES, vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura související a slučitelná s hlavním využitím
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Oplocení Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí Výrobní energie z obnovitelných zdrojů

AU	ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ Plochy nezastavěného území
Hlavní využití	Zemědělský půdní fond (ZPF), převážně velkovýrobně obhospodařovaná orná půda
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Malé vodní plochy
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Oplocení Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí Výrobní energie z obnovitelných zdrojů

LU	LESNÍ VŠEOBECNÉ Plochy nezastavěného území
Hlavní využití	Plochy určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím Stavby, zařízení a opatření pro lesnictví Malé vodní plochy
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Oplocení Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí Výrobní energie z obnovitelných zdrojů

Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné je NEPŘÍPUSTNÉ (i nad rámec příkladně uvedených nepřipustných činností a staveb), s výjimkou nevyloučených staveb v nezastavěném území. Stavby, které nejsou v nezastavěném území vyloučeny, mohou být dále regulovány – viz kap. M.

Stávající (existující) zástavba vybočující z definovaných podmínek pro využití příslušné funkční plochy či překračující nastavenou regulaci (podlažnost, zastavěná plocha) není nastavenými podmínkami pro využití, plošnou a prostorovou regulací dotčena; nesmí však dojít k dalšímu rozvoji funkce, zvýšení výškové hladiny či zvětšování zastavěné plochy (přístavby a nástavby).

Pro všechny plochy nezastavěného území se připouští umístění drobných kompozičních prvků v krajině (typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočívadlo, mobiliář, přístřešky apod.), **protierozní a protipovodňová opatření**

Pro všechny urbanizované plochy je nepřipustné umísťování staveb typu mobilheimů, maringotek, srubových staveb apod., tj. obecně staveb, které jsou v hrubém nesouladu s převládajícím rázem okolní 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 přípustného, podmíněně přípustného a nepřipustného využití včetně vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny, charakteru a struktury zástavby.

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 zástavby (např. typ střechy, měřítko, objemové charakteristiky zástavby a proporce, půdorys, orientace). Pro zastavěné území a zastavitelné plochy jsou podmínky prostorového uspořádání součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jsou definovány za použití výškové hladiny, charakteru a struktury zástavby, koeficientu zastavění, minimálního podílu zeleně, minimální výměry stavebního pozemku apod.

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

Označení VPS	Číslo plochy	Stavba
DS1	30	přeložka silnice II/366
DS2	28	cyklostezka
DS3	21, 29	cyklostezka
T1	35	hráz suchého poldru

G. 2 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

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

Označení VPO	Číslo plochy	Opatření
BC1	40	Lokální biocentrum
BK1	68, 69	Lokální biokoridor

Pozn. Veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění vyplývá pro nadregionální biokoridor K 132 umístěný v plochách změn NU č. 39 a ZK č. 66, 67, označených ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření asanací BC2(ZÚR) resp. K132(ZÚR), ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje v platném znění.

G. 3 VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vymezeny.

G. 4 VYMEZENÍ PLOCH PRO ASANACI

Plochy pro asanaci nejsou vymezeny.

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

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

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv:

Číslo plochy	Způsob využití	Podmínky prověření budoucího využití
70, 71	Plochy pro silniční dopravu (DS)- „severní obchvat města“	Prověřit podmínky a potřebu v koordinaci s řešením přeložky silnice II/366 (jižní obchvat)

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy pro zpracování **územní studie** jako podkladu pro další rozhodování o změnách v území:

Číslo plochy, označení územní studie a navrhované funkční využití			Lhůta pro vložení dat do evidence ÚPČ
10	US.1	Bydlení individuální (BI)	31. 12. 2028

Podmínky pro pořízení územní studie:

Zpracovat územní studii jako podklad pro následné rozhodování v území. V rámci řešení vymezit plochy pro dopravní obsluhu území a vedení sítí technické infrastruktury a vymezit jednotlivé stavební pozemky. Minimální velikost stavebního pozemku bude 800 m². Nastavit prvky podrobnější plošné a prostorové regulace. V řešení zohlednit limity využití území a navazující funkční využití. V řešení zohlednit i napojení na možnou přeložku silnice II/366.

L) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pro plochy změn individuálního bydlení (BI) je stanovena následující 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 zástavby

M) 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)

Nerušící a neobtěžující charakter – bez účinků na okolní prostředí překračující 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

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 (snášenlivosti, správné činnosti a systémové spolupráce funkcí) bez nežádoucího vzájemného ovlivňování.

Služební byt – slouží k trvalému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím, jako součást staveb hlavního využití.

Stavby pro lesnictví připuštěné (nevyložené) 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.

Malé vodní plochy – vodní plochy v nezastavěném území do velikosti max. 0,3 ha.

Okolní zástavba – zástavba, která se pohledově uplatňuje při posuzování nově umisťovaných záměrech a jejíž rozsah bude vycházet z konkrétních územních podmínek (např. pohledová exponovanost, terénní konfigurace, výška zástavby apod.) a bude předmětem posouzení v navazujících řízeních.

Volná řadová zástavba – typ zástavby, který tvoří souvislou zástavbu (řadu) domů (ulici). Izolované domy nebo dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn a domy vytváří souvislou zástavbu.

Sevržená řadová zástavba – typ zástavby, který je tvořen souvislou zástavbou domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.

Okapová orientace – střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymezující pozemek.

Koeficient zastavění – poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch stavbami na stavebním pozemku k výměře tohoto pozemku.

Stavby rodinné rekreace – stavby o výměře do 60 m² umístěné v plochách individuální rekreace, které slouží pro pobytovou rekreaci v kvalitním prostředí a nejsou určeny k trvalému bydlení

Zeleň – soubor záměrně založených nebo spontánně vzniklých prvků živé přírody, resp. nezastavěné části ploch a pozemků. Do % zeleně se nezapočítávají zpevněné plochy, odstavné plochy, parkoviště ani v případě, že jsou provedeny z materiálů schopných vsakování dešťové vody, ani zelené střechy.

N) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část je tvořena stranami 1 až 33, což představuje 16 listů

Grafická část obsahuje 3 výkresy - č. I.B1, I.B2, I.B3 v měřítku 1:5 000 v následujícím rozsahu:

- I.B1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**
- I.B2 HLAVNÍ VÝKRES**
- I.B3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ**