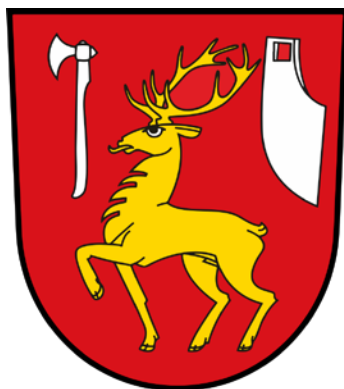


ÚZEMNÍ PLÁN HOŠŤÁLKOVÁ



TEXTOVÁ ČÁST
NÁVRH

OBJEDNATEL:**Obec Hošťálková**

Hošťálková 3

756 22 Hošťálková

Statutární zástupce: Petr Laštovica, starosta

Určený zastupitel: Ing. Jana Plevová, místostarostka

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

OBSAH:**I.A TEXTOVÁ ČÁST:****A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

B. 1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B. 2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

C. 1 URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE

C. 2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

C. 3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

C. 4 VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

C. 5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D. 1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D. 2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D. 3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

D. 4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F. 1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ ZÁMĚRŮ VE SMYSLU USTANOVENÍ § 122 ODS. 1 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

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) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE****J) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

K) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

L) 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

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů k datu **1. 11. 2024** a je znázorněno v grafické části dokumentace, ve výkresech *Výkres základního členění území – 1:5 000*, *Hlavní výkres – 1:5 000*.

Kompaktní zastavěné území je vymezeno kolem vodního toku Ratibořka a silnice II. třídy, další jednotlivá rozptýlená zastavěná území v krajině tvoří jednotlivou zástavbu v krajině.

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 OBCE

B. 1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje vychází zejména z polohy sídla v údolí potoka Ratibořka s rozvojem do bočních údolí, zejména potoků Hajnušovského a Štěpková.

Koncepce rozvoje území 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 Hošťálková, účinnost od 24. 1. 2013) a zároveň zohledňuje nové požadavky na změny v území a na plošnou a prostorovou regulaci.

Hlavní rozvojovou osu představuje silnice II. třídy č. 437, která prochází obcí ve směru východ – západ a zajišťuje dostupnost z obce do Vsetína, Zlína a Bystřice pod Hostýnem. Kompaktní zástavba je tvořena zejména plochami pro bydlení a související občanskou vybaveností.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce především respektuje specifickou kombinaci převážně souvislé zástavby v údolích podél vodních toků a rozptýlené zástavby chalupami a zemědělskými usedlostmi na okolních svazích. Vzhledem k tomu, že se tyto usedlosti postupně mění na objekty individuální rekreace, není v územním plánu další rozvoj těchto lokalit navržen, což rovněž přispívá k zachování současného krajinného rázu, který je významnou hodnotou území obce.

Vymezené zastavitelné plochy nezasahují do významných krajinných horizontů, obklopujících zastavěné území obce. Koncepce rozvoje území obce nenarušuje evropsky významnou lokalitu Semetín, ptačí oblast Hostýnské vrchy je dotčena pouze na svém okraji. Jedná se o plochy, které nebudou mít negativní vliv na ptačí populace.

Územní plán nenarušuje civilizační hodnoty obce, které jsou soustředěny do její centrální části, kde se nachází škola, zámek, obecní úřad, dva kostely a hřbitov.

V rámci základní koncepce rozvoje území obce je požadováno:

- zohlednit postavení sídla ve struktuře osídlení – **kompaktní zástavba kolem silnice II/437 s rozvolněnou zástavbou ve východní části území a pasekářská zástavba**
- využít rekreačního potenciálu krajiny, zejména oblast hřebene Troják – Bludný
- **nevymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině**, v co největší možné míře však zachovávat a stabilizovat stávající lokality rozptýlené zástavby a zároveň chránit tyto struktury vhodnou regulací před nekonceptními přestavbami, zahušťováním a rozšiřováním
- další rozvoj obce přednostně **směřovat k dostavbě kompaktního zastavěného území a v návaznosti na něj (zejména údolí Hajnušov a Štěpková s dostupnou veřejnou infrastrukturou)**

- zachovat prostupnost sídla a krajiny, stabilizovat a hájit veřejná prostranství v co nejlepších parametrech
- plochy pro výrobu vymezovat bez negativního ovlivňování okolní obytné zástavby (VU, VZ)
- 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 podpořit diverzitu krajiny v souladu s jejím charakterem (krajina lesní harmonická)
- 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 okolní 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
- **respektovat přírodní a estetické hodnoty krajiny i její limity** při realizaci dílčích záměrů, a to i v rámci požadavků na budoucí rozvoj zástavby

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 obce v údolí vodních toků
 - rastru sítě komunikací určující prostor ulic
 - ploch s rozdílným způsobem využití
 - typů zástavby
 - struktury ploch zeleně
 - struktury ploch nezastavěného území
 a ve vztahu k ní řešit rozmístění a urbanistickou skladbu obce 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 lesního a extenzivně udržovaného zemědělského půdního fondu
- **podporovat potenciál centra obce** jako místa pro shromažďování a kulturní využití
- **neumísťovat v krajině stavby**, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením nerespektují charakter nezastavěného území a vytvářejí pohledové bariéry; **neumísťovat žádné stavby na pohledových horizontech**
- zachovávat a podporovat **charakter tradičního hospodaření v krajině**

Na základě výše definované koncepce rozvoje, zásad pro rozhodování v území a zásad ochrany a rozvoje hodnot, jsou stanoveny dále v kap. F konkrétní podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, vyloučení umístění staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

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:

- urbanistickou koncepci **přizpůsobit dochovanému charakteru sídla**, resp. jeho částí – rozvoj obytné zástavby **směřovat výhradně v návaznosti na kompaktní zástavbu a veřejnou infrastrukturu**
- **regulovat rozvoj okrajových částí obce s nízkou intenzitou využití ploch** zachováním rozptýleného charakteru zástavby – **nevymezovat nové plochy změn pro obytnou funkci**
- 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
- **podporovat soustředění nové zástavby ve stávajících souvisle zastavěných částech sídla a v bezprostřední návaznosti na toto území**
- respektovat přirozené hranice a limity rozvoje sídla (dopravní a technická infrastruktura, záplavová území, sesuvná území atd.)
- respektovat centrální část obce a jeho dominanty, pohledové osy a krajinné horizonty
- zachovat měřítko a proporce zástavby pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch – výškové hladiny zástavby, koeficientu zástavby a rozmezí výměry stavebních pozemků, charakteru a struktury zástavby...
- podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití stanovit tak, aby byl zajištěn soulad nové zástavby s obvyklým uspořádáním ploch v sídle (veřejná prostranství, komunikace, velikost pozemků) a umístěním zástavby
- zachovat podíl sídelní zeleně
- respektovat, avšak dále významně nerozvíjet podmínky pro pobytové rekreační využití území (RI, RH), **podpořit zejména rozvoj nepobytové rekreace**, především v návaznosti na území hřebenů Hostýnských vrchů (Tesák, Maruška)
- 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 – **v území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu klást vyšší důraz na charakter zástavby**

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 definovaných principů a zásad urbanistické koncepce a kompozice jsou stanoveny dále v kap. F konkrétní podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, vyloučení umísťování staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 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 – 3, 5- 9, 13 – 23, 25 - 46) a plochy smíšené obytné venkovské (SV č. 47, 49 – 59)
- obytnou funkci lze dále zajistit přestavbou stávající zástavby v zastavěném území (nevyužívaný bytový fond)
- k rozvoji smíšených obytných funkcí centrálních jsou navrženy plochy SC č. 10 a 4, jež umožňují bydlení v kombinaci s občanskou vybaveností a dalšími slučitelnými funkcemi
- jsou navrženy plochy občanského vybavení všeobecného OU č. 60, 62 v návaznosti na školu a k rozvoji areálu na Trojáku
- k rozvoji podmínek pro individuální rekreaci (v návaznosti na účinný územní plán) jsou navrhovány pouze plochy RI č. 11, 12, 61
- k zachování veřejně dostupných pozemků v zastavěném území i k obsluze zastavitelných ploch jsou navrhovány plochy veřejných prostranství PU č. 67 – 72 a plochy dopravy silniční DS č. 63, 64, 66, 73
- jsou vymezeny zastavitelné plochy technické infrastruktury TU č. 83 - 85 pro hráze suchých poldrů na vodních tocích Ratibořka, Hajnušovský potok a Štěpková, a k prodloužení kanalizace TU č. 86, 87
- jsou navrženy zastavitelné plochy výroby VU č. 79 - 81 k realizaci všeobecné výrobní činnosti a plochy VZ č. 75 – 78 k rozvoji zemědělské či lesnické výroby
- pro nakládání s odpady je navržena plocha TO č. 74
- územní plán vymezuje návrhové plochy krajinné zeleně ZK č. 94, 96, 97 a 98 plnící funkci biokoridorů územního systému ekologické stability
- dále jsou vymezeny návrhové plochy ZK č. 92, 93, 95 představující izolaci výrobních ploch od okolního bydlení a plocha ZP č. 99, jež je určena k vytvoření lesoparku
- k doplnění územního systému ekologické stability – biocenter - řešení vymezuje návrhové plochy NU č. 90, 91 k rozšíření stávajícího ÚSES

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 transformační**
- **plochy změn v krajině**

vše ve funkčním členění:

- **BH** - plochy bydlení hromadného
- **BI** - plochy bydlení individuálního
- **RI** - plochy rekreace individuální
- **RX** - plochy rekreace jiné
- **OU** - plochy občanského vybavení všeobecného
- **OS** - plochy občanského vybavení – sport
- **OH** - plochy občanského vybavení – hřbitovy
- **OX** - plochy občanského vybavení jiného
- **PU** - plochy veřejných prostranství všeobecných
- **DS** - plochy dopravy silniční
- **TU** - plochy technické infrastruktury všeobecné
- **TO** - plochy nakládání s odpady
- **SC** - plochy smíšené obytné centrální
- **SV** - plochy smíšené obytné venkovské
- **VU** - plochy výroby všeobecné
- **VZ** - plochy výroby zemědělské a lesnické
- **WT** - plochy vodní a vodních toků
- **ZS** - plochy zeleně sídelní ostatní
- **ZK** - plochy zeleně krajinné
- **ZP** - plochy zeleně parkové a parkově upravené
- **NU** - plochy přírodní všeobecné
- **AU** - plochy zemědělské všeobecné
- **LU** - plochy lesní všeobecné
- **MU** - plochy smíšené krajinné všeobecné

C. 3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Plochy bydlení individuálního (BI)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
1	0,68	Dolňánsko – u ČOV
2	0,21	Dolňánsko – u Zahumeňů
3	0,4	Dolňánsko
5	1,3	Dolňánsko
6	2,36	Dolňánsko
7	0,56	Dolňánsko
8	0,33	Dolňánsko
9	0,87	Dolňánsko
13	1,12	Dolňánsko – nad silnicí II/437

14	0,99	Dolňánsko – nad silnicí II/437
15	0,92	Dolňánsko – nad silnicí II/437
16	1,18	blízko ZŠ
17	0,4	Hajnušov – nad hřbitovem
18	0,45	Hajnušov – nad hřbitovem
19	0,9	Hajnušov
20	0,29	Hajnušov
21	0,35	Hajnušov
22	0,07	u ZŠ
23	0,08	u MŠ
25	0,66	nad MŠ
26	3,07	střed - Štěpková
27	1,4	Štěpková
28	0,29	Štěpková
29	0,75	střed – nad obcí
30	0,18	U Březovských
31	1,09	střed – nad obcí
32	1,05	střed – nad obcí
33	0,76	střed – pod pilou, u silnice II/437
34	0,43	u INPO spol. s. r.o.
35	0,27	Pod Kadlubkem
36	0,18	Pod Kadlubkem
37	0,35	Salajka
38	2,76	Salajka
39	1,08	Salajka
40	0,15	Salajka
41	0,69	Pod Kadlubkem
42	0,66	U Malinů
43	0,24	U Češků
44	1,19	Štěpková
45	0,26	Hajnušov
46	0,91	střed – nad obcí
Celkem 31,88 ha		

Plochy rekreace individuální (RI)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
11	0,07	Dolňánsko
12	0,45	pod rybníky
61	0,08	Páleníkovy Paseky
Celkem 0,6 ha		

Plochy smíšené obytné centrální (SC)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
10	0,55	střed obce – u ZŠ
Celkem 0,55 ha		

Plochy smíšené obytné venkovské (SV)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
47	0,3	Štěpková
49	0,74	U Filipů
50	0,71	Dolňánsko
51	3,05	Dolňánsko – u ZD
52	0,73	Dolňánsko – u ZD
53	0,19	Pod Závří
54	0,85	u MŠ
55	0,52	U Filipů
56	0,18	U Galetů
57	0,26	Štěpková
58	0,13	Niva
59	0,33	U Češků
Celkem 7,99 ha		

Plochy občanského vybavení všeobecného (OU)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
60	0,17	u ZŠ
62	0,27	Troják
Celkem 0,44 ha		

Plochy dopravy silniční (DS)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
63	0,11	blízko ZŠ
64	0,09	Hajnušov – nad hřbitovem
66	0,51	Horňánsko – U Malinů
73	0,15	střed – nad obcí
Celkem 0,86 ha		

Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
67	0,31	Dolňánsko
68	0,53	Dolňánsko – nad silnicí II/437
69	0,15	Salajka
70	0,12	Dolňánsko – u ČOV
71	0,68	střed – nad obcí
72	0,1	střed – nad obcí
Celkem 1,89 ha		

Plochy nakládání s odpady (TO)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
74	0,73	nad INPO spol. s.r.o.
Celkem 0,73 ha		

Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
75	0,76	Dolňánsko – u ZD
76	0,27	Dolňánsko – u ZD
77	0,45	Pod Závří
78	0,34	Pod Závří
Celkem 1,82 ha		

Plochy výroby všeobecné (VU)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
79	0,33	Horňansko – u silnice II/437
80	0,95	INPO spol. s.r.o.
81	3,44	Horňansko – U Malinů
Celkem 4,72 ha		

Plochy technické infrastruktury všeobecné (TU)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
83	0,17	Štěpková - poldr
84	0,09	Hajnušov - poldr
85	0,16	Ratibořka – poldr - Horňansko
86	0,22	Horňansko - kanalizace
87	0,06	U Filipů - kanalizace
Celkem 0,7 ha		

C. 4 VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Územní plán vymezuje následující transformační plochy:

Plochy smíšené obytné centrální (SC)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
4	1,11	Hajnušov
Celkem 1,11 ha		

C. 5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající zeleň je zejména součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační. Jedná se především o zeleň zahrad a veřejných prostranství.

Samostatné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny pro zeleň v sídle, kterou představuje především izolační zeleň mezi obytnou zástavbou a výrobou, zeleň v zastavěném území kolem Ratibořky plnící funkci ÚSES a zeleň kolem kostela Povýšení sv. Kříže.

Navrhována je v návaznosti na centrum obce (mezi zámek a DPS) plocha ZP č. **99** pro lesopark Hošťálková.

Plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP)		
Číslo plochy	Výměra (ha)	Lokalita
99	0,63	nad Zámek
Celkem 0,63 ha		

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D. 1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční doprava

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

Koncepce silniční dopravy vychází ze stávajícího komunikačního systému daného silnicí II/437 (I/35 – Přáslavice – Velký Újezd – Lipník nad Bečvou – Bystřice pod Hostýnem – Jablunka), která vytváří hlavní dopravní osu obce a na kterou na západě správního území navazuje silnice II/489 (Fryšták – Luková – Držková – II/437).

Plochy místních komunikací jsou vymezeny na základě pasportu místních komunikací (viz koordinační výkres) a dále vycházejí z potřeby zajistit dostupnost a prostupnost územím.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány místními komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru, tyto komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných zastavitelných ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu, příp. jsou k zajištění dopravní obslužnosti vymezeny samostatné návrhové plochy **DS č. 63, 64, 66, 73 a PU č. 68**.

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

Doprava v klidu

Ve stávajících plochách i v lokalitách nové výstavby budou požadavky na dopravu v klidu řešeny v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Cyklistická a pěší doprava

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

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy a prostupnost zastavěným územím, které lze dále doplnit a zlepšit v rámci ploch s rozdílným využitím.

Podél silnice II. třídy a místních komunikací se nachází stabilizovaná základní síť chodníků. Návrhy ploch silniční dopravy (DS) a veřejných prostranství (PU) byly vymezeny tak, aby jejich parametry (především šířka) umožňovaly vybudování komunikace i s chodníkem.

D. 2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stávající technická infrastruktura je stabilizována, nová technická infrastruktura je přípustná i v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Vodní hospodářství – zásobování vodou

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce v souladu s *Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje*. Hošťálková má veřejný vodovod, který je zásobený vodou z prameniště Štěpková, Pod Fojtovou horou a Selce. Z VDJ Hošťálková je obec zásobována v jednom tlakovém pásmu. Nově byl vybudován vodovod v západní části obce – lokalita Horňanka (prameniště Selce). Zdroje pitné vody v obci se nacházejí na hranici využitelnosti a v suchém období dochází k problémům s vydatností.

Potřeba pitné vody bude zajištěna ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu a z nově navržených zásobovacích řadů vodovodu napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez požadavku na vymezování samostatných ploch pro technickou infrastrukturu. Ve dlouhodobějším výhledu je uvažováno napojení obce Hošťálková na SV Stanovnice přírodní řadem z VDJ Ratiboř.

Ze stávajících vodovodních řadů budou zásobeny i navržené zastavitelné plochy, případně bude vodovodní síť prodloužena v rámci jednotlivých ploch, bez nároku na samostatné plochy pro vodní hospodářství. Zástavba nenapojitelná na veřejný vodovod bude zásobena individuálně (studny).

Vodní hospodářství – likvidace odpadních vod

Územní plán respektuje stávající systém likvidace odpadních vod v souladu s dokumentací *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje* a je stabilizován v rámci řešení územního plánu. V obci je vybudována kanalizace, která je napojena na čistírnu odpadních vod (ČOV Hošťálková). V současnosti je na ČOV odkanalizována větší část obce, v návaznosti na vymezování nových zastavitelných ploch jsou navrhovány prodloužení kanalizace v plochách **TU č. 86, 87**.

V zastavěném území, které není možné z technicko-ekonomických důvodů připojit na splaškovou kanalizaci, je odvod odpadní vody řešen stávajícím způsobem. Odvádění dešťových vod je řešeno stávajícím způsobem, u zastavitelných ploch se předpokládá odvádění dešťových vod pomocí příkopů nebo vsakováním.

Energetika – zásobování el. energií

Koncepce zásobování elektrickou energií bude řešena formou zásobování ze stávajících transformačních stanic. Územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií.

Distribuční vedení 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), pro nakládání s odpady je navrhována plocha **TO č. 74** v prostoru rekultivované skládky pro kompostárnu.

D. 3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Územní plán vymezuje samostatné plochy občanského vybavení, označené OU, OH a OS, se stavbami občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (např. ZŠ, MŠ, zámek, domov pro seniory, sportoviště, evangelický kostel a kostel Povýšení sv. Kříže, hřbitovy atd.). Další pozemky se stavbami občanského vybavení mohou být i součástí ploch s obytnou funkcí, zejména ploch SC.

V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy pro stavbu občanské vybavenosti dle potřeb obce (**OU č. 60**) a rozvoji areálu na Trojáku (**O č. 62**). V blízkosti školy je navržena plocha SC č. 10 k dostavbě středu obce, plocha transformační SC č. 4 je pak navržena v Hajnušově v návaznosti na centrum obce.

D. 4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci, případně představují vyhrazené prostory přístupné všem bez omezení.

Nově jsou v rámci územního plánu vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství **PU č. 67, 68, 69, 70, 71, 72** zajišťující veřejné prostranství pro zastavitelné plochy bydlení či plnící požadavky na dostupnost a prostupnost územím. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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 a vodních toků (WT), plochy zeleně krajinné (ZK), plochy přírodní všeobecné (NU), plochy zemědělské všeobecné (AU), plochy lesní všeobecné (LU), plochy smíšené krajinné všeobecné (MU).

Koncepce uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- respektovat a zachovat cílové charakteristiky krajiny lesní harmonické, krajinného celku Vsetínsko, krajinného prostoru Hošťálkovsko, a z nich vyplývajících omezení, zejména ve vztahu k vymezování zastavitelných ploch ve volné krajině
- maximálně chránit půdní fond – zejména jeho charakter a extenzivní využívání s ohledem na nízkou produkční schopnost
- chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny – PUPFL, prvky zeleně a vhodně je doplňovat zejména pro potřeby ÚSES
- zachovat harmonický vztah zástavby a krajiny
- v území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu klást vyšší důraz na charakter zástavby
- vymezit a stabilizovat územní systém ekologické stability
- respektovat vysokou diverzitu krajiny, zajistit prostupnost krajiny, řešit protierozní a protipovodňová opatření
- vytvořit předpoklady pro zachování a obnovu přírodní a prostorové rozmanitosti, ekologické stability a šetrného polyfunkčního využívání krajiny
- zohlednit rekreační potenciál Hostýnských vrchů (Troják, Maruška) i vysokou turistickou atraktivitu území
- umožnit zástavbu staveb dle § 122 odst. 1 pouze na vhodných místech (např. mimo pohledové horizonty atd.) a výhradně v návaznosti na stávající zástavbu usedlostí – přizpůsobit tomu koncepci vymezení ploch nezastavěného území
- umožnit realizaci drobných kompozičních prvků v krajině např. drobná architektura, odpočívky apod.

Plochy krajinné zeleně plnící funkci krajinnotvornou a protierozní jsou doplněny o plochy **ZK č. 92, 93, 95** plnící primárně funkci izolační zeleně.

Plochy zeleně krajinné (ZK)	
Číslo plochy	Výměra (ha)
92	0,12
93	0,06
95	0,09
Celkem 0,27 ha	

E. 2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán vymezuje pouze lokální prvky územního systému ekologické stability. Biocentra pro trvalou existenci přirozených či přírodě blízkých společenstev jsou stabilizována pomocí ploch přírodních všeobecných (NU). Biokoridory umožňující migraci mezi biocentry mohou být vymezovány na plochách lesních všeobecných (LU), plochách zeleně krajinné (ZK) a plochách vodních a vodních toků (WT). ÚSES je tak vymezován především na ekologicky stabilních, přírodních či přírodě blízkých společenstvech a zajišťuje ekologickou stabilitu krajiny.

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

Plochy přírodní všeobecné (NU)	
Číslo plochy	Výměra (ha)
90	1,02
91	1,37
Celkem 2,39 ha	
Plochy zeleně krajinné (ZK)	
94	0,63
96	0,56
97	0,21
98	0,07
Celkem 1,47 ha	

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.

- je zachována dopravní prostupnost území – jsou respektovány stávající dopravní trasy v území a nepřipouští se jejich oplocování (plochy DS, PU)
- je zachována biologická prostupnost krajiny v rámci stávající liniové zeleně – ÚSES a další interakční prvky

E. 4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

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

Z hlediska ochrany území před povodněmi jsou navrženy plochy technické infrastruktury **TU č. 85, 84, 83** určené pro hráze suchých poldrů na vodních tocích Ratibořky, Hajnušovského potoka a Štěpkové.

E. 5 REKREACE

Územní plán stabilizuje stávající plochy pro individuální rekreaci a stávající plochy rekreace hromadné. Nepobytová rekreace je vázána zejména na lokality Troják, Maruška a okolí (turistika, cykloturistika). Plošný rozvoj rekreace není návrhem řešení podporován, jsou navrženy pouze plochy **RI č. 11, 12, 61**, které jsou převzaty z koncepce původní ÚPD.

E. 6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F. 1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ VE SMYSLU USTANOVENÍ § 122 ODS. 1 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 a zařízení ve smyslu ustanovení § 122 odst. 1 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 - B1, 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 § 15 až 33 vyhl. č. 157/2024 Sb.:

BH	BYDLENÍ HROMADNÉ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Bydlení v bytových domech
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení související s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmínky prostorového uspořádání	Maximální výšková hladina 3NP + podkroví

BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení související s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina v zastavěném území max. 2 NP + podkroví, s ohledem na okolní zástavbu, v zastavitelných plochách max. 1 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 ploch č. 13, 16, 17 je podmíněno výsledkem IG posouzení
Charakter zástavby	Respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby Charakter zástavby v ploše č. 7 bude přizpůsoben pohledové exponovanosti – bude odpovídat tradičním znakům zástavby v území Pro plochy č. 7, 8, 13, 14, 15, 34, 37, 38, 39, 40, 42 bude obytná zástavba zastřešena sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 25°- 45°
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) Obytná zástavba v ploše č. 33 bude umístěna do 25m od plochy dopravy silniční (DS) Pro plochy č. 1, 6 a 9 je obytnou zástavbu přípustné umisťovat pouze mimo stanovené záplavové území
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 ploch BI č. 26 (US. 1) a BI č. 6 (US. 2) je dále podmíněno zpracováním územní studie (viz kap. J)
Pro plochy č. 29, 31, 44 a 46 je evidována územní studie, která slouží jako podklad pro rozhodování v území a pro pořizování ÚPD.

RI	REKREACE INDIVIDUÁLNÍ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 11, 12, 61
Hlavní využití	Individuální (rodinná) rekreace – plochy pro stavby rodinné rekreace
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující rodinnou rekreaci Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejné prostranství, zeleň
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina max. 1 NP + podkroví Pro plochy č. 12 a 61 bude rekreační zástavba zastřešena sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 25° - 45°
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

RX	REKREACE JINÁ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Specifická rekreace, např. tábořiště
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejné prostranství Zeď
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina max. 1 NP

OU	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 60, 62
Hlavní využití	Občanské vybavení
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Veřejná prostranství, zeleň Informační zařízení
Podmíněně přípustné využití	Bydlení pouze jako součást stavby občanského vybavení
Charakter zástavby	Výstavbu v zastavěném území 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

OX	OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Občanské vybavení jiné – záchranná stanice
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Veřejná prostranství, zeleň Informační zařízení
Nepřípustné využití	Stavby a zařízení, které snižují kvalitu a architektonický ráz prostředí ve vymezené ploše či nejsou slučitelné s funkcí občanského vybavení

OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Tělovýchova a sport
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení (občanské vybavení) související a podmiňující hlavní využití Veřejná prostranství Zeď Informační zařízení
Podmíněně přípustné využití	Bydlení pouze jako součást stavby občanského vybavení
Charakter zástavby	Výstavbu v zastavěném území 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	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeď Informační zařízení

PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÝCH Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 67, 68, 69, 70, 71, 72
Hlavní využití	Veřejná prostranství
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím (např. mobiliář, hrací prvky apod.) Zeď, Informační zařízení
Nepřípustné využití	Oplocení

DS	DOPRAVA SILNIČNÍ Plochy zastavěného a nezastavěného území Zastavitelné plochy č. 63, 64, 66, 73
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
Nepřípustné využití	Oplocení

SC	SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ Plochy zastavěného území Zastavitelná plocha č. 10 Plocha transformační č. 4
Hlavní využití	Bydlení a občanské vybavení
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Výrobní a nevýrobní služby nerušícího a neobtěžujícího charakteru Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeď Informační zařízení
Charakter 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
Nepřípustné využití	Stavby a zařízení, které snižují kvalitu a architektonický ráz prostředí ve vymezené ploše či nejsou slučitelné s hlavním využitím

SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Občanské vybavení související či slučitelné s hlavním využitím Drobná zemědělská výroba slučitelná s hlavním využitím Nevýrobní služby Informační zařízení
Podmíněně přípustné využití	Využití plochy č. 50 je podmíněno výsledkem IG posouzení Individuální rekreace pouze v zastavěném území (s využitím stávající zástavby)
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina max. 1 NP + podkrovní
Charakter zástavby	Převážně rozvolněná a rozptýlená zástavba s vyšším podílem hospodářské složky a důrazem na charakter zástavby odpovídající tradičním znakům Respektovat výškovou hladinu, objemové parametry bezprostřední okolní zástavby Pro všechny plochy (zastavěné i zastavitelné), bude obytná zástavba s převládajícím obdélníkovým půdorysem zastřešena sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 35° - 45°
Struktura zástavby	Hustota zástavby ve stabilizovaných i návrhových plochách bude respektovat charakter venkovské zástavby (venkovského obrazu sídla) při zachování vyššího podílu zeleně Minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelných plochách 1200m ² , koeficient zastavění max. 0,3
Nepřípustné využití	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 SV č. 51 (US3) je dále podmíněno zpracováním územní studie (viz kap. J)

TU	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 83, 84, 85, 86, 87
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	Související občanské vybavení Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná a izolační zeleň

TO	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY Plochy zastavěného území Zastavitelná plocha č. 74
Hlavní využití	Sběr, soustředění, třídění, zpracování a likvidace odpadu
Přípustné využití	Ostatní technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná a izolační zeleň Protihluková opatření

VU	VÝROBA VŠEOBECNÁ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 79, 80, 81
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, nová výstavba svým objemovým uspořádáním nepřevýší charakter okolní zástavby Součástí návrhových ploch musí být minimálně 20 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch), v rámci stabilizovaných ploch realizovat a zachovat maximální podíl zeleně, zejména k odclonění od ploch obytných Pro zastavitelnou plochu č. 81 se stanovuje podmínka zajištění liniové izolační zeleně v části plochy situované v návaznosti na plochu BI, za účelem vytvoření izolační bariéry mezi plochou výroby a plochou bydlení.
Nepřípustné využití	Bydlení s výjimkou podmíněně přípustného, rekreace a další urbanistické funkce neslučitelné s výrobou

VZ	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ Plochy zastavěného území Zastavitelné plochy č. 75, 76, 77, 78
Hlavní využití	Zemědělská a lesnická výroba
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Protihluková opatření Veřejná prostranství, zeleň Stavby pro reklamu a informační zařízení
Podmíněně přípustné využití	Související občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím jako součást stavby hlavního využití Využití plochy č. 78 je podmíněno realizací izolační zeleně
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 a zachovat maximální podíl zeleně, zejména k odclonění od ploch obytných Pro plochy č. 75, 76: zástavba do 70 m ² , výšková hladina do 7 m Pro plochu č. 78: zástavba do 350 m ² , výšková hladina do 9 m
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 Stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu Doprovodná zeleň ÚSES
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	Oplocení Stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí

ZS	ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ Plochy zastavěného území
Hlavní využití	Vyhrazená zeleň v zastavěném území a v zastavitelných plochách
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Prvky drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočívadlo, mobiliář, přístřešky apod. Informační zařízení

ZK	ZELEŇ KRAJINNÁ Plochy nezastavěného území Návrhové plochy č. 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98
Hlavní využití	Zeleň v nezastavěném území na nelesních pozemcích s funkcí krajinotvornou, ekologickou a izolační
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 záměrů v nezastavěném území	Oplocení Stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů 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

ZP	ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ Návrhová plocha č. 99
Hlavní využití	Parky a parkově upravená zeleň
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Herní a cvičební prvky Prvky drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočívadlo, mobiliář, přístřešky apod. Informační zařízení

NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ Plochy nezastavěného území Návrhové plochy č. 90, 91
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 Malé vodní plochy slučitelné s hlavním využitím
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	Oplocení Stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů 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)
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím Malé vodní plochy
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	Oplocení Stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů 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 a zařízení pro lesnictví Malé vodní plochy
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	Oplocení Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů 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

MU	SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ Plochy nezastavěného území
Hlavní využití	Extenzivně obhospodařované zemědělské plochy s vysokým podílem zeleně a častou vazbou na rozptýlenou zástavbu v krajině
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení pro zemědělství Malé vodní plochy Oplocení sadů a zahrad
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	Stavby a zařízení pro lesnictví, těžbu nerostů 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

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

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.

Pro všechny plochy je **nepřípustné umístění staveb typu mobilheimů, maringotek, srubových staveb** apod., tj. staveb nepůvodních, kdy dochází k narušování charakteru území jako venkovského sídla a negativnímu ovlivňování krajinného rázu.

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).

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 nepřípustného využití včetně vyloučením jednotlivých druhů staveb a zařízení ve smyslu ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona), stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny.

Pro jednotlivé plochy jsou na základě převažující charakteristiky **nastaveny podmínky prostorového uspořádání**, v rámci kterých nově navržená obytná zástavba a její přestavby budou respektovat převažující architektonický charakter okolní venkovské zástavby (např. typ střechy, měřítko, objemové charakteristiky zástavby a proporce, půdorys, orientace). Pro zastavěné území a zastavitelné plochy jsou podmínky prostorového uspořádání součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jsou definovány za použití výškové hladiny, charakteru a struktury zástavby.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

G. 1 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Označení VPS	Číslo plochy	Stavba
T1	86, 87	Splašková kanalizace
T2	83	Hráz suchého poldru
T3	84	Hráz suchého poldru
T4	85	Hráz suchého poldru

G. 2 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Označení VPO	Číslo plochy	Opatření
BC4	90	Lokální biocentrum
BC10	91	Lokální biocentrum
BK4	94	Lokální biokoridor
BK12	96	Lokální biokoridor
BK1	97, 98	Lokální biokoridor

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) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územním plánem jsou vymezeny plochy a koridory pro zpracování územních studií jako podkladu pro další rozhodování o změnách v území:

Označení plochy, označení územní studie a navrhované funkční využití			Lhůta pro vložení dat do NGÚP
26	US1	Bydlení individuální	31. 12. 2027
6	US2	Bydlení individuální	31. 12. 2027
51	US3	Smíšené obytné venkovské	31. 12. 2027

Podmínky pro pořízení územní studie:

Zpracovat územní studii jako podklad pro parcelaci. V rámci řešení ÚS vymežit plochy pro dopravní obsluhu území a vedení sítí technické infrastruktury a vymežit jednotlivé stavební pozemky. Vymežit plochy pro veřejné prostranství ve smyslu § 15 odst. 5 vyhl. 157/2024 Sb. Nastavit prvky podrobnější plošné a prostorové regulace. V řešení zohlednit limity využití území, zejména sítě technické infrastruktury.

J) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

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

K) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Pro použití územního plánu jsou definovány následující pojmy (uvedené zejména v kap. F. – podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití):

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 překračujících limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru, při čemž splnění limitních hodnot lze prokázat až v navazujících řízeních na základě podrobnějších posouzení, měření a výpočtů

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, jako součást staveb hlavního využití.

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

Stavby pro zemědělství přípustné (nevyložené) v plochách nezastavěného území - stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, mimo horizonty a pohledově exponované plochy, s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce o ploše menší než 50 m² s výškovou regulací zástavby do 7m. Architektonické řešení stavby bude respektovat funkční využití objektu a charakter typické architektury

Stavby pro lesnictví přípustné (nevyložené) v plochách nezastavěného 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 hospodářských zvířat jako součást pozemků rodinných domů bez významnějšího negativního vlivu na okolní obytnou zástavbu

Okolní zástavba – zástavba, která se pohledově uplatňuje při posuzování nově umísťovaných 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.

Rozvolněná zástavba – typ zástavby, kdy domy na sebe domy z hlediska umístování nenavazují, tvary pozemků nevytváří pravoúhlý rastr a objekty jsou umístěny na pozemku nepravidelně vůči sousedním objektům

Rozptýlená zástavba – typ zástavby, kdy je obytný objekt doprovázený hospodářským zázemím v navazující části objektu nebo na sousedních samostatných stavbách, umístěné ve volné krajině. Tento soubor je mnohdy doprovázen skupinou dřevin či navazující rozsáhlou zahradou (sadem).

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

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.

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

Textová část je tvořena stranami 1 až 33, což představuje 17 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