

Etapa územně plánovací dokumentace: "návrh"

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁHOROVICE



I.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

PARÉ Č. 1

ÚZEMNÍ PLÁN ZÁHOROVICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Záhorovice	
Číslo usnesení:	
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	
Požizovatel: Městský úřad Uherský Brod	(otisk úředního razítka)
Jméno a příjmení: Ing. Jiří Kolouch	
Funkce: vedoucí oddělení ÚP	
Podpis: (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	

Jméno a příjmení projektanta : Ing.arch. Radoslav Špok	(otisk úředního razítka)
Podpis:	

1. TEXTOVÁ ČÁST ZÁKLADNÍ

(podle přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. -Textová část)

označení	kapitola	strana
1.a.	Vymezení zastavěného území.	6
1.b.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.	6
1.b.1.	Hlavní úkoly územního plánu	6
1.b.2.	Hlavní cíle územního plánu	6
1.b.3.	Hlavní zásady územního plánu	6
1.c.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.	7
1.c.1.	Urbanistická koncepce	7
1.c.2.	Vymezení zastavitelných ploch	8
1.c.3.	Vymezení ploch přestavby	8
1.c.4.	Vymezení ploch sídelní zeleně	8
1.c.5.	Vymezení ostatních návrhových ploch	8
1.d.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.	9
1.d.1.	Dopravní infrastruktura	9
1.d.2.	Technická infrastruktura	9
1.d.3.	Občanská vybavenost	10
1.d.4.	Veřejná prostranství	10
1.e.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.	10
1.e.1.	Koncepce uspořádání krajiny	10
1.e.2.	Prostupnost krajiny	10
1.e.3.	Záplavová území	10
1.e.4.	Územní systém ekologické stability	11
1.e.5.	Extravilánové vody, odtokové poměry, protierozní opatření	11
1.f.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).	12
1.f.1.	Základní členění ploch s rozdílným využitím	12
1.f.2.	Charakteristika ploch s rozdílným využitím	13
1.f.3.	Stanovení podmínek prostorového uspořádání	21
1.f.4.	Základní podmínky ochrany krajinného rázu	21
1.g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	22
1.h.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.	22
1.i.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	22

2. TEXTOVÁ ČÁST DOPLŇUJÍCÍ

(podle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.-Textová část)

<i>označení</i>	<i>kapitola</i>	<i>strana</i>
2.a.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.	23
2.b.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.	23
2.c	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9.	23
2.d	Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).	23
2.e	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.	23
2.f	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.	23

3. GRAFICKÁ ČÁST

(podle přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. - Grafická část)

<i>označení</i>	<i>kapitola</i>	<i>měřítko</i>
I/1	Základní členění území	M 1:5000
I/2.1	Hlavní výkres – urbanistická koncepce	M 1:5000
I/2.2	Hlavní výkres – dopravní a technická infrastruktura	M 1:5000
I/3	Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace (VPS, VPO, A)	M 1:5000

POUŽÍVANÉ ZKRATKY:

ÚPD	<i>územně plánovací dokumentace</i>
ZÚP	<i>změna územního plánu</i>
ÚPN SÚ	<i>územní plán sídelního útvaru</i>
ÚP	<i>územní plán</i>
ZO	<i>zastupitelstvo obce</i>
ŽP	<i>životní prostředí</i>
ÚSES	<i>územní systém ekologické stability</i>
ZPF	<i>zemědělský půdní fond</i>
OÚ	<i>obecní úřad</i>
PUPFL	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
OP	<i>ochranné pásmo</i>
SZ	<i>stavební zákon (zak.č.183/2006 Sb.)</i>
VPS	<i>veřejně prospěšné stavby</i>
VPO	<i>veřejně prospěšná opatření</i>
ZK	<i>Zlínský kraj</i>
PD	<i>projektová dokumentace</i>
ZÚR ZK	<i>Zásady územního rozvoje Zlínského kraje</i>
MÚ	<i>městský úřad</i>
ÚAP	<i>územně analytické podklady</i>
ZÚO	<i>zastavěné území obce</i>
ZÚ	<i>zastavitelné území</i>

1. ČÁST I. NÁVRH – TEXTOVÁ ČÁST

1.a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území v návrhu Územního plánu Záhorovice je nově vymezena podle SZ ve výkresové dokumentaci (viz grafická část) ke dni 10.10.2008.

Rozsah území řešeného Územním plánem Záhorovice je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno pouze katastrálním územím Záhorovice.

1.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

1.b.1. Hlavní úkoly územního plánu

K hlavním úkolům ÚP Záhorovice při zabezpečení dalšího rozvoje obce patří:

- vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Udržitelný rozvoj spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.
- zajištění optimálního všestranného rozvoje celého řešeného katastrálního území

1.b.2. Hlavní cíle územního plánu

Hlavními cíli územního plánu Záhorovice je vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro:

- rozvoj **kvalitního bydlení** (rozšíření nabídky stavebních míst a následně postupné zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel)
- další rozvoj **ekonomického potenciálu** (výroba, skladování, manipulace)
- udržení případně zkvalitnění stávajícího kvalitního **životního prostředí** ve všech oblastech.
- Rozvoj **technické infrastruktury** (doprava, odkanalizování, VN..)

1.b.3. Hlavní zásady územního plánu

Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:

- územní plán **respektuje, zachovává a rozvíjí existující velmi dobré parametry životního prostředí**. Velká pozornost je v územním plánu věnována ochraně a rozšiřování všech kategorií „ploch zeleně“ s důrazem na dořešení plně funkčního ÚSES v celém řešeném území. Územní plán respektuje chráněnou krajinnou oblast Bílé Karpaty včetně I. – IV. zóny CHKO, lokální biocentra (Na Valech, Seče, Skalky, Hráze, Pod babí horou, Hradisko, Dělnice, Hloží), regionální biokoridory (Hrabová Valy, Hrabčovina Valy) a regionální biocentra (Valy).
- v rámci nového územního plánu se **nerozšiřují** bez zásadních důvodů **současně „zastavěná území“** o nová „zastavitelná území“.
- územní plán **respektuje terénní konfiguraci** obce a celého řešeného území. Nové rozvojové záměry podřizuje této skutečnosti.

Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot:

- Územní plán Záhorovice **respektuje původní historický vývoj obce**. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu - půdorysné členění zastavěných území, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití.
- územní plán vytváří optimální podmínky pro zabezpečení plnohodnotného **kvalitního venkovského prostředí**
- územní plán respektuje a uchovává **kulturní hodnoty** v řešeném území. Stávající kulturní památky všech kategorií nejsou novými rozvojovými záměry znehodnocovány.
- Celé území je považováno za území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona 20/1987 Sb.
- Územní plán respektuje státem chráněné nemovité kulturní památky rej.č. 12534/7-8580 „morový hřbitov“ vč. ukřížování a rej.č. 20901/7-3566 „boží muka“.

1.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

1.c.1 Urbanistická koncepce, prostorové a funkční uspořádání

Urbanistická koncepce je založena na uchování charakteru stávajících sídel. Koncepce klade důraz na obnovu, eventuálně dostavbu, stávajících půdorysů za předpokladu zachování vhodného objemového a architektonického řešení odpovídající stávajícímu charakteru zástavby v obci. Dále je koncepce založena na návrhu nových rozvojových ploch ve vazbě na zastavěné území. Existující přírodní a kulturní hodnoty svým významem překračují hranice regionu.

- urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně ve výkresové části. Jedná se především o celkovou **skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití** v řešeném katastrálním území.
- Nová obytná výstavba je v obci Záhorovice směřována jednak do proluk ve stávající zástavbě a jednak v návaznosti na stávající urbanistické jádro obce. Vzhledem k tomu, že jsou v obci Záhorovice v současnosti téměř vyčerpány veškeré možnosti pro výstavbu nových bytových jednotek, budou stabilizace, případně další nárůst nového obyvatelstva, závislé právě na nové výstavbě bytů.
- Stávající **dopravní struktura** obce je v územním plánu zachována. Důraz je kladen na další rozvoj cyklistické dopravy.
- Navrhuje se hlavní rozvojová plocha pro **výrobu** nad stávajícím areálem zemědělského družstva.
- Územní plán Záhorovice řeší v potřebné míře komplexní dobudování kvalitní a dostatečně dimenzované sítě **technické infrastruktury**.
- Územní plán stabilizuje a rozšiřuje v maximální možné míře **plochy veřejných prostranství** tak, aby v budoucnosti nedocházelo z důvodu jejich nedostatečného vymezení k neřešitelným střetům mezi potřebami obce a vlastníky parcel.
- Navrženým řešením je dán základ pro integrální provázání všech prvků zeleně a návaznosti na stávající části a segmenty zeleně a prvky **ÚSES**. Návrhem územního plánu jsou také vytvářeny dobré vstupní podmínky pro opatření umožňující stávající ochranu a budoucí tvorbu krajinného rázu.

1.c.2 Vymezení zastavitelných ploch

ÚP jsou vymežovány tyto zastavitelné plochy:

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI

Plochy v jihozápadní části mimo hranici zastavěného území - **BI (7, 8, 18)** a uvnitř hranice zastavěného území **BI (9)**.

Lokality při vjezdu od Nezdenic mimo hranici zastavěného území - **BI (10, 11, 12, 22)**.

Individuální stavební místa – v severní části mimo hranici zastavěného území - **BI (20, 21)**

Plocha v jižní části mimo zastavěné území v lokalitě „Nivky“ - **BI (17)**

Plocha při vjezdu od Bojkovic - **BI (13)** ve východní části

PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT – OS

Plochy pro sportoviště u Olšavy - **OS (4,5)** mimo hranici zastavěného území v jižní části obce.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - SP

Podnikatelská plocha navazující na stávající plochu smíšenou výrobní v jihovýchodní části ZÚ - **SP (3)**

PLOCHY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU – D,

Plochy pro obchvat Záhorovic - **D (1,51)**

Parkování a točna u hřiště - **D (14)** na okraji obce ve východní části.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T*

Plochy pro kanalizační sběrač – **T* (44,45)** v jihozápadní části obce.

Plocha pro přeložku VN – **T* (49)**

PLOCHY PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - TV

Plocha pro vodní hospodářství – separátor - **TV (23)** v jihozápadní části obce.

PLOCHY VEŘ. PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU NEZPEV. PLOCH - PZ

Plocha okolo kyselky - **PZ (15)** ve východní části obce.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - V

Podnikatelská plocha vedle bývalého zemědělského družstva - **V (2)**

1.c.3 Vymezení ploch přestavby

ÚP vymezuje plochu přestavby v místě přeložky VN vedoucí přes návrhové plochy bydlení BI(10,11,12, 22).

Vymezuje se plocha přestavby **D(50)** v místě ,kde obchvat Záhorovic prochází areálem ZD.

1.c.4 Vymezení ploch sídelní zeleně

ÚP nevymezuje nové plochy sídelní zeleně

1.c.5 Vymezení ostatních ploch

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ - K

Plocha pro vedení biokoridoru v severní části k.ú. obce – **K (39)**

Plochy pro vedení biokoridoru na západní hranici k.ú. obce - **K (29, 30)**

Plocha pro vedení biokoridoru na východní straně k.ú. obce - **K (6)**

Plochy clonící bydlení od železnice - **K(47,48)**

PLOCHY PŘÍRODNÍ - P

Plochy pro lokální biocentrum LBC-Záhorovice východní část – **P (27, 28)**

Plochy pro lokální biocentrum LBC-Záhorovice část v obci – **P (41,42)**

1.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

1.d.1. Dopravní infrastruktura

Doprava silniční

V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, ÚP zpřesňuje a navrhuje plochy **D (1,50,51)** pro vedení obchvatu silnice **II/495 Moravský písek – Uherský Brod – Bylnice**.

Místní komunikace

Řešení místních komunikací je podmíněno stávající zástavbou a zejména terénními podmínkami. Pro navrhované plochy **BI (7,8,18,13,10)** budou vypracovány **územní studie**, tyto studie budou řešit také návrh obslužných komunikací pro dané lokality.

Statická doprava

Navrhuje se plocha pro nové parkoviště a točnu u hřiště na ploše **D (14)**.

Cyklistická doprava

ÚP navrhuje cyklotrasy v návaznosti na okolní katastry.

1.d.2. Technická infrastruktura

Vodovod

Zásobování pitnou vodou je v obci stabilizované. Nové sítě vodovodu **nejsou navrhovány**. V nově navrhovaných lokalitách budou sítě prodlouženy ze stávajícího vedení.

Odkanalizování

Územní plán navrhuje v souladu s dokumentací Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje novou pátevní stoku jednotné kanalizace. Trasa navrženého pátevního sběrače je převzata z projektové dokumentace vypracované firmou HORTISS. Řešení **není v rozporu** s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací.

Navrhuje se plocha pro přečerpávací stanici **TV (23)** a plochy pro kanalizační sběrač **T* (44,45)**. Odpadní vody budou spolu s odpadními vodami z Nezdenic a Šumic odváděny do kanalizační sítě Uherského Brodu. Extravilánové vody budou odváděny mimo kanalizaci novou dešťovou stokou.

Zásobování elektrickou energií

Stávající síť rozvodů el. energie je pro potřeby obce **dostačující**. Nové rozvojové plochy budou napojeny na stávající trafostanice. Jejich kapacitu je možné dle vyjádření správce sítě v případě potřeby dále rozšířit ve stávajících plochách.

Navrhuje se přeložka vedení **T* (49)** VN okolo ploch **BI (10,11,12 a 22)**, protože stávající vedení tyto plochy kříží napříč a znehodnocovalo by tak podstatné části těchto návrhových ploch.

Potřeba posílení vedení ve velké rozvojové lokalitě **BI (7,8,18)** bude řešena územní studií.

Zásobování plynem

Stávající síť rozvodů plynu je pro potřeby obce **dostačující**. Nové rozvojové plochy budou napojeny na stávající trasy STL plynovodních řadů. Nové rozvojové plochy budou zásobovány přípojkami z ploch PV – ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch.

Telekomunikace

Územní plán respektuje stávající trasy telekomunikací a zařízení v řešeném území.

Sítě všech hlavních mobilních operátorů jsou přístupné v dostatečné kvalitě.

Nové plochy se **nenavrhují**. V nově navrhovaných lokalitách budou sítě prodlouženy ze stávajícího vedení.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny v souladu s obecně závaznou vyhláškou o nakládání s odpady. Nové plochy **nejsou navrhovány**.

Zásobování teplem

Zásobování teplem **není** v obci řešeno centrálně. Nové plochy se **nenavrhují**.

1.d.3. **Občanská vybavenost**

ÚP stabilizuje stávající plochy občanského vybavení.

Navrhují se nové plochy pro tělovýchovu a sport **OS (4,5)**. Jedná se o rozšíření areálu stávajícího hřiště.

1.d.4. **Veřejná prostranství**

Navrhuje se nová plocha veřejného prostranství na ploše **PZ (15)**.

1.e. **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.**

1.e.1. **Koncepce uspořádání krajiny**

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- zachovává stávající krajinný ráz
- preferuje ochranu stávajících hodnot území a jeho optimální využívání
- chráněna jsou krajinářsky a biologicky cenná území (CHKO Bílé Karpaty)
- plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- linie komunikačních systémů (silnice, místní komunikace, polní a lesní cesty...) v krajině budou doplněny doprovodnou zelení
- navrhuje krajinnotvorná opatření zvyšující krajinnou diverzitu

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy:

Plochy krajinné zeleně (plochy pro biokoridory, které jsou prvky územního systému ekologické stability)

Plochy přírodní (plochy pro biocentra, která jsou prvky územního systému ekologické stability)

Plochy lesní (pozemky určené k plnění funkce lesa)

Plochy vodní (pozemky vodních ploch a vodních toků)

Plochy zemědělské (plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím)

1.e.2. **Prostupnost krajiny**

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny.

1.e.3. **Záplavová území**

Pro významný vodní tok (VVT) Olšava bylo na základě studie odtokových poměrů zpracováno záplavové území. Územní plán respektuje vyhlášené záplavové území VVT Olšavy.

Územní plán ve výhledu navrhuje vodní nádrž „Záhorovice“ v severní části k.ú. na ploše **WT (24)**.

1.e.4. Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezil skladebné prvky lokálních ÚSES – plochy biocenter a trasy. Tyto budou respektovány.

Mimo zastavěné území jsou plochy pro ÚSES do značné míry stabilizované. Navrhují se jen dvě malé plochy pro jejich doplnění. Při vodním toku „Olšava“ se navrhuje plochy pro biocentra „Nezdenické“ a „Záhorovice“.

Navržené plochy pro ÚSES:

ÚSES	ID
RBK HRABOVÁ VALY 156	6
LBC ZÁHOROVICE	41
	42
LBC NEZDENICKÉ	27
	28
LBK ZÁHOROVICE	29
	30

1.e.5. Extravilánové vody, odtokové poměry, protierozní opatření

Vysoký podíl lesů a trvalých travnatých porostů na k.ú. Záhorovice vytváří optimální podmínky pro zasakování extravilánových vod.

Část zastavěného území obce Záhorovice se nachází v údolní nivě řeky Olšavy, kde jsou extravilánové vody přirozeně zasakovány v místech vzniku.

Severně od zastavěného území se nachází velké plochy zemědělské půdy s odvodněním. Meliorační vody jsou odváděny do Olšavy.

Protierozní opatření nejsou v územním plánu navrhována.

1.f. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).**

1.f.1. **Základní členění ploch s rozdílným využitím:**

bydlení

BI – bydlení individuální

BH – bydlení hromadné

rekreace

RI – rekreace individuální

plochy občanského vybavení

O – plochy občanského vybavení

OS – plochy pro tělovýchovu a sport

smíšené využití

SP – plochy smíšené výrobní

dopravní infrastruktura

D – plochy dopravní infrastruktury

DZ –drážní doprava

technická infrastruktura

T* – plochy technické infrastruktury

TV – plochy pro vodní hospodářství

veřejná prostranství

PV – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

PZ – plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

výroba a skladování

V – plochy pro výrobu a skladování

VZ – plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu

plochy vodní a vodohospodářské

WT – vodní plochy a toky

plochy zeleně

K – plochy krajinné zeleně

Z* - plochy sídelní zeleně

plochy přírodní

P – plochy přírodní

plochy zemědělské

Z – plochy zemědělské

plochy lesní

L – plocha lesní

1.f.2. Charakteristika ploch s rozdílným využitím (stávající i návrhové plochy):

BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití plochy

- pozemky pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zařízení)
- dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s bydlením v takto vymezené ploše
- zeleň, dětská hřiště, pozemky veřejných prostranství
- stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

BH – BYDLENÍ HROMADNÉ

Hlavní využití plochy

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití plochy:

- garáže související s bydlením
- odstavná stání pro osobní automobily související s bydlením
- stavby a zařízení pro nezbytné technické vybavení
- plochy veřejné, ochranné a doplňkové zeleně
- přístupové cesty a chodníky v rámci obytné zóny
- doplňková zařízení občanského vybavení
- dětská hřiště
- plochy nezbytných veřejných prostranství

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití plochy

- pozemky pro rekreaci
- rekreační chaty
- plochy pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití plochy:

- dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- garáže, odstavná stání pro osobní automobily související s rekreací v takto vymezené ploše
- pozemky veřejných prostranství
- zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Hlavní využití plochy

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení

Přípustné využití plochy:

- ostatní související provozní stavby a zařízení
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území
- doplňková zeleň
- dětská hřiště, sportoviště
- služební byty správců areálu a nezbytného technického personálu
- u plochy **O(24)** je podminečně přípustné trvalé bydlení individuální

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

OS – PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

Hlavní využití plochy

- pozemky samostatných sportovišť, sportovní areály a plochy zahrnující pozemky pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu
- zpevněná hřiště, bazény, sportovní haly a jiná zařízení pro sport

Přípustné využití plochy:

- dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- garáže, odstavná stání pro automobily související se sportovní činností v takto vymezené ploše
- pozemky veřejných prostranství
- zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- plochy pro prvky ÚSES

Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení související s hlavní činností – služební byty v doplňkové funkci k hlavnímu využití (pouze ve výjimečných a jednoznačně odůvodněných případech)
- hromadné ubytování (ubytovny) související s hlavním využitím plochy
- občanské vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy (občerstvení, služby)

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

SP – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Hlavní využití plochy

- pozemky a objekty pro výrobu, skladování, dopravní a technickou infrastrukturu a obč. vybavení.

Přípustné využití plochy:

- dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- garáže, odstavná stání pro automobily související s hlavní činností v takto vymezené ploše
- pozemky veřejných prostranství
- zeleň, oddechové plochy
- pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení související s hlavní činností
- služební byty v doplň. funkci k hlavnímu využití

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

D – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití plochy

- pozemky a stavby dopravních objektů a staveb, včetně dílčích napojení a úprav na stávající silnice
- pozemky silnic, II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- plochy technické infrastruktury

Přípustné využití:

- plochy pro služby související s dopravou
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, (odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, protihluková opatření, čerpací stanice pohonných hmot....)
- stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- dětská hřiště, oddechové plochy
- doplňková zeleň

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

DZ – PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY

Hlavní využití plochy

- plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov.

Přípustné využití:

- plochy pro služby související s drážní dopravou (nádražní budovy,...)
- stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- doplňková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

T* – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Hlavní využití plochy

- pozemky objektů a staveb technické infrastruktury (pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení a zařízení, komunikačních vedení a zařízení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody)

Přípustné využití plochy:

- dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- garáže, odstavná stání pro automobily související s hlavní činností v takto vymezené ploše
- pozemky veřejných prostranství
- zeleň

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

TV – PLOCHA PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Hlavní využití plochy

- plochy a zařízení zajišťující nakládání s vodami – vodovody, kanalizace (zásobování pitnou a užitkovou vodou, odvádění a likvidace dešťových a odpadních vod, přečerpávací stanice...)

Přípustné využití plochy :

- stavby a plochy pro vodohospodářská zařízení
- garáže případně odstavná stání pro osobní, nákladní automobily a techniku, související s hlavním funkčním využitím
- stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu
- doplňková zeleň

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

Hlavní využití plochy

- pozemky veřejných prostranství (chodníky, cyklotrasy, ulice, náměstí, návěs...)

Přípustné využití plochy:

- dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území
- zeleň
- oddechové plochy
- dětská hřiště
- pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy (tržiště)

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PZ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH

Hlavní využití plochy

- pozemky veřejných prostranství, ve kterých převažují nezpevněné plochy

Přípustné využití plochy :

- stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu zajišťující obsluhu území
- zeleň

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Hlavní využití plochy

- pozemky pro výrobu a skladování

Přípustné využití plochy :

- garáže případně odstavná stání pro osobní, nákladní automobily a techniku, související s funkčním využitím
- služby
- stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní a technickou vybavenost
- zeleň

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

VZ – PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU A LESNICKOU VÝROBU

Hlavní využití plochy

- pozemky a stavby pro zemědělskou (živočišnou i rostlinnou) výrobu, skladování
- pozemky a stavby pro malohospodaření, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty)

Přípustné využití plochy :

- garáže případně odstavná stání pro osobní, nákladní automobily a zemědělskou techniku, související s funkčním využitím
- stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- přístupové cesty a chodníky
- doplňková zeleň

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

WT – VODNÍ PLOCHY A TOKY

Hlavní využití plochy

- pozemky vodních ploch a toků včetně doprovodné břehové zeleně

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy
- zeleň
- účelová vodohospodářská výstavba vč. zařízení souvisejících s protipovodňovou ochranou

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Hlavní využití plochy

- plochy zeleně
- plochy pro prvky ÚSES (pro vytváření biokoridorů)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- protierozní a protipovodňová opatření
- mokřady

Nepřípustné využití:

- nepřípustná je jiná činnost, než pro účely uvedené v rámci přípustných činností

P – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití plochy

- pozemky se základními prvky ÚSES (biocentra)
- pozemky přírodních ploch (samostatně vymezené obvykle za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a ucelených území se zvýšenou ochranou krajinného rázu)
- pozemky národního parku
- pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti
- pozemky v ostatních zvláště chráněných územích
- pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost
- prvky drobné architektury

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití plochy

- pozemky zemědělsky využívané půdy (plochy zemědělské zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- stavby a zařízení pro nezbytnou související dopravní obslužnost
- protierozní opatření

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

L – PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití plochy

- pozemky lesních ploch (pozemky určené k plnění funkcí lesa – PUPFL)

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- plochy pro prvky ÚSES

Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení související s hlavní činností (myslivny...)

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na ŽP překračují limity stanovené příslušnými předpisy nad přípustnou míru

Z* – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Hlavní využití plochy:

- pozemky s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a zastavitelných plochách (přírodní a uměle založená zeleň)
- plochy vyhrazené zeleně, nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti, historických zahrad

Přípustné využití:

- plochy pro prvky ÚSES
- stavby a zařízení pro nezbytnou technickou vybavenost
- stavby a zařízení pro nezbytnou dopravní obslužnost
- zeleň, dětská hřiště

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

1.f.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání

rodinné domy	- max. 2 nadzemní podlaží a podkroví / celková výška max. 10 m nad úrovní terénu - koeficient zastavění pozemku K (poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku): návrhové plochy bydlení K=0,5; stávající plochy bydlení K=0,7
objekty výroby a obč.vybavenosti	- max. celková výška 10m nad úrovní terénu
ostatní stavby	- max. celková výška 10 nad úrovní terénu
rekreační chaty	-výška max.8m na terénu (1 podlaží a podkroví) - koeficient zastavění pozemku K (poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku): stávající plochy K=0,4
zahrádkářské domky	- výška max.6m nad terénem (1NP a podkroví) - zastavitelná plocha maximálně 25 m ² - koeficient zastavění pozemku K (poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku): stávající plochy K=0,2

U ploch **BI (7,8,18,13,10)** je jejich zastavení podmíněné vypracováním územní studie. Součástí těchto územních studií bude i na základě zaměření výškopisného a polohopisného a na základě urbanistického návrhu stanovené výškové a prostorové uspořádání budoucí výstavby.

1.f.4. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nedojde k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Budou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty a místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

Max. výška staveb nesmí přesáhnout 10m.

1.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Viz výkresová část – výkres č. „I/3 - Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace“ a tabulkový přehled v bodě 1.h.

1.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Viz výkresová část – výkres č. „I/3 - Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace“ a následující tabulkový přehled :

NÁZEV VPS, VPO	ID	VYVLASTNĚNÍ	PŘEDKUPNÍ PRÁVO	OZNAČENÍ VPS, VPO V ZÚR
D1-obchvat záhorovic	1	+	+	PK28
Ú1-RBK Hrabová-Valy	6	+	+	
Ú4 – LBC Nezdenické	27	+	+	
Ú5- LBC Nezdenické	28	+	+	
Ú6 – BK 704415	29	+	+	
Ú7 – BK 704415	30	+	+	
Ú15 - LBK	39	+	+	
Ú17 – LBC –Záhorovice	41	+	+	
Ú18 – LBC – Záhorovice	42	+	+	
T2-kanalizační sběrač	44	+	-	
T3-kanalizační sběrač	45	+	-	
T4-přeložkaVN	49	+	-	
D2-obchvat záhorovic	50	+	+	PK28
D3-obchvat záhorovic	51	+	+	PK28
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	15	-	+	

1.i. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresu k němu připojené grafické části

Územní plán Záhorovice obsahuje:

- 23 listů textové části
- 4 výkresy

2. TEXTOVÁ ČÁST DOPLŇUJÍCÍ

- 2.a. **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.**
Územní plán obce Záhorovice **vymezuje** územní rezervu a to vodní nádrž „Záhorovice“ na ploše **WT (24)**.
- 2.b. **Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie , její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.**
Pro nové návrhové plochy **BI (7,8,18,13,10)** se **bude zpracovávat** územní studie.
Lhůta pro pořízení, schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti je 5 let od data vydání ÚP. Tyto územní studie budou projednány se orgánem správy **CHKO Bílé Karpaty**.
- 2.c. **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9.**
Územní plán obce Záhorovice **nevymezuje** plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9.
- 2.d. **Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).**
Pořadí změn v území (etapizaci) ÚP Záhorovice **nestanovuje**.
- 2.e. **Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.**
ÚP Záhorovice **vymezuje** architektonicky nebo urbanisticky významné stavby č.p.148 a č.p.160. Je vyznačeno v grafické části.
- 2.f. **Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.**
ÚP Záhorovice **nevymezuje** stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.