

# ÚZEMNÍ PLÁN ZÁHOROVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2



**TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI  
PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2**

01/2023

Příloha č.1

**Záznam o účinnosti**  
(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., § 14 ) odst. 2

**ÚZEMNÍ PLÁN ZÁHOROVICE**  
**ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2**

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>
Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal: <b>Zastupitelstvo obce Záhorovice</b>
Pořadové číslo poslední změny: <b>2</b>
Datum nabytí účinnosti poslední změny: <b>14. 3. 2023</b>

Pořizovatel: <b>Městský úřad Uherský Brod</b>	
Jméno a příjmení: <b>Mgr. Jan Čouka</b>	
Funkce: <b>referent oddělení územního plánování</b>	
Podpis: (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	

Jméno a příjmení projektanta: <b>Ing. arch. Radoslav Špok</b>	
Podpis:	

**OBJEDNATEL:****OBEC ZÁHOROVICE**

č.p. 382  
687 35 Záhorovice  
IČO: 00207381  
zastupuje:  
Miroslav Andrlík - starosta

**POŘIZOVATEL:****MĚSTSKÝ ÚŘAD UHERSKÝ BROD**

Odbor stavebního úřadu  
Oddělení územního plánování  
zastupuje:  
Mgr. Jan Čouka

**ZPRACOVATEL:****VISUALCAD, s.r.o.**

Protzkarova 51  
686 01, Uherské Hradiště  
IČO: 25568329  
zastupuje:  
Ing. arch. Radoslav Špok  
číslo autorizace: ČKA 01431

**NADŘÍZENÝ ORGÁN  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:****KRAJSKÝ ÚŘAD ZLÍNSKÉHO KRAJE**

Odbor územního plánování a stavebního řádu

**Digitální zpracování:**

Mgr. Filip Vaculík  
Mgr. Martin Turčínek

**Koordinace:**

Ing. arch. Radoslav Špok

**Datum zpracování:**

01/2023

Označení	kapitola	strana
<b>A.</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>7</b>
<b>B.</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>7</b>
B.1	Zásady celkové koncepce rozvoje obce	7
B.2	Hlavní cíle rozvoje	7
B.3	Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot	7
<b>C.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>8</b>
C.1	Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	8
C.2	Vymezení zastavitelných ploch	9
C.3	Vymezení ploch přestavby	10
C.4	Vymezení systému sídelní zeleně	10
<b>D.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>	<b>10</b>
D.1	Dopravní infrastruktura	10
D.2	Technická infrastruktura	11
D.3	Občanské vybavení	11
D.4	Veřejná prostranství	11
<b>E.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</b>	<b>12</b>
E.1	Koncepce uspořádání krajiny	12
E.2	Vymezení ploch změn v krajině	12
E.3	Prostupnost krajiny	12
E.4	Ochrana před povodněmi	12
E.5	Územní systém ekologické stability	13
E.6	Extravilánové vody, odtokové poměry, protierozní opatření	13
E.7	Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	13
E.8	Rekreace	13
E.9	Dobývání ložisek nerostných surovin	13
<b>F.</b>	<b>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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	<b>14</b>
F.1	Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití	14
F.2	Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití	15
F.3	Stanovení podmínek prostorového uspořádání	23
F.4	Základní podmínky ochrany krajinného rázu	23

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	24
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	24
I.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	25
J.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	25
K.	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	25
L.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	25
M.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	25
N.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	25
O.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	25
P.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	25

## GRAFICKÁ ČÁST

Příloha č. 2

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

<i>označení</i>	<i>kapitola</i>	<i>měřítko</i>
I1	Výkres základního členění území	M 1:5000
I2	Hlavní výkres	M 1:5000
I3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:5000

**POUŽÍVANÉ ZKRATKY:**

<b>ÚPD</b>	<i>územně plánovací dokumentace</i>
<b>ÚP</b>	<i>územní plán</i>
<b>ŽP</b>	<i>životní prostředí</i>
<b>ÚSES</b>	<i>územní systém ekologické stability</i>
<b>CHKO</b>	<i>chráněná krajinná oblast</i>
<b>ZPF</b>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<b>PUPFL</b>	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<b>SZ</b>	<i>stavební zákon (zak.č.183/2006 Sb.)</i>
<b>STL</b>	<i>středotlaký plynovod</i>
<b>VN</b>	<i>vysoké napětí</i>
<b>VPS</b>	<i>veřejně prospěšné stavby</i>
<b>VPO</b>	<i>veřejně prospěšná opatření</i>
<b>ZK</b>	<i>Zlínský kraj</i>
<b>PD</b>	<i>projektová dokumentace</i>
<b>ZÚR ZK</b>	<i>Zásady územního rozvoje Zlínského kraje</i>
<b>ZÚO</b>	<i>zastavěné území obce</i>
<b>VVT</b>	<i>Významný vodní tok</i>
<b>VD</b>	<i>Vodní dílo</i>
<b>ZD</b>	<i>Zemědělské družstvo</i>

**PŘEHLED TERMÍNŮ**

**Infrastruktura** – množina propojených stavebních prvků, které poskytují rámcovou podporu celku

**drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru** – stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a které nepřekračují hygienické limity (vibrace, hluk, zápach)

## TEXTOVÁ ČÁST

### A. Vymezení zastavěného území

V Územním plánu Záhorovice je ke dni 01. 05. 2022 vymezeno jedno hlavní ZÚO, které tvoří kompaktní zástavba v centru obce a 9 menších zastavěných území.

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

### B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### B.1 Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Hlavními zásadami celkové koncepce rozvoje obce jsou:

- stanovit koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Udržitelný rozvoj spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé ŽP, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.
- zajištění optimálního všestranného rozvoje celého řešeného katastrálního území

#### B.2 Hlavní cíle rozvoje

Hlavními cíli rozvoje obce Záhorovice je vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro:

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

#### B.3 Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot

Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:

- ÚP **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, Školdiny, Nezdenické, Záhorovice, Hloží), regionální biokoridory (Hrabová Vally, Hrabčovina Vally) a regionální biocentra (Vally).
- v rámci nového územního plánu se **nerozšiřují** bez zásadních důvodů **současně „zastavěná území“** o nová „zastavitelná území“.
- ÚP **respektuje terénní konfiguraci** obce a celého řešeného území. Nové rozvojové záměry podřizuje této skutečnosti.

## Hlavní zásady ochrany architektonických, urbanistických a kulturních hodnot:

- ÚP Záhorovice **respektuje původní historický vývoj obce**. Zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu - půdorysné členění ZÚO, základní dopravní strukturu a základní členění území podle převažujícího využití.
- Územní plán definuje podmínky rozdílného způsobu využití jednotlivých ploch a nepovoluje nevhodnou zástavbu
- ÚP vytváří optimální podmínky pro zabezpečení plnohodnotného **kvalitního venkovského prostředí**
- ÚP 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.
- ÚP respektuje státem chráněné nemovité kulturní památky rej.č. 12534/7-8580 „morový hřbitov“ vč. ukřížování a rej.č. 20901/7-3566 „boží muka“.
- ÚP 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.

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

### C. 1 Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice

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 ZÚO. 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.
- Nové rozvojové plochy pro **bydlení** jsou situovány do ploch navazujících na stávající urbanistické jádro obce. Na severozápadě zastavěného území je navržena plocha pro bydlení individuální 79 doplňující stávající plochy. V severní části ZÚO navazuje plocha 20, a v severovýchodní části území je rozvíjeno bydlení individuální plochami 80 a 65. Dále je v jihovýchodní části navržena plocha 60, v jižní části území pak plocha 17. Na jihozápadní cíp ZÚO navazují plochy 61 a 77. U západní hranice ZÚO jsou vymezeny plochy pro bydlení individuální 78 a 11. Dále je v centrální části ZÚO vymezena přestavba na plochu smíšenou obytnou 84 a plochu smíšenou 89.
- Stávající **dopravní struktura** obce je v územním plánu rozšířena o obchvat Záhorovic (plochy 96 - 104). Důraz je kladen na další rozvoj cyklistické dopravy, navržena plocha dopravní infrastruktury 88 vymezuje trasu cyklostezky vedoucí do Bojkovic. Dále je vymezena návrhová plocha 14 pro parkoviště.
- Navrhuje se rozvojová plocha pro **výrobu a skladování** 76 a plocha smíšená výrobní 105.

- Územní plán Záhorovice řeší v potřebné míře komplexní dobudování kvalitní a dostatečně dimenzované sítě **technické infrastruktury**. Jsou vymezeny návrhové plochy 45 a 91 pro kanalizační sběrač v jihozápadní části řešeného území. Dále vymezuje novou plochu 72 pro přeložku VN. Je vymezen také koridor vodovodního přivaděče od plánované vodní nádrže Vlachovice v návrhových plochách 92 - 95 a plochách dopravní infrastruktury 98, 100, 103 (průnik s obchvatem obce).
- 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. Nově se vymezují dvě plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch. Severně od zastavěného území je to plocha 66 pro morový hřbitov, dále pak plocha 67 navazující na areál Záhorovické kyselky. V jihozápadním cípu zastavěného území je vymezena plocha veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch 90, která bude zajišťovat dopravní obsluhu navrhovaných ploch pro bydlení individuální 61 a 77 a v jihovýchodní části plocha 75 zajišťující dopravní obsluhu nově navrhované plochy pro bydlení individuální 60.
- Navržené řešení stabilizuje plochy **občanského vybavení**. Územní plán vymezuje v centrální části zastavěného území plochu 85 rozšiřující stávající plochu občanského vybavení a plochy 4 a 5 pro tělovýchovu a sport. Západně od hlavního ZÚO obce se navrhuje rozvojová plocha občanského vybavení 83 pro vybudování cyklobaru a ve východní části hlavního ZÚO se navrhuje plocha 86 pro vybudování nové hasičské zbrojnice. Dále je nově navržena plocha pro tělovýchovu a sport 81 pro střelnici a myslivnu a plocha 82 pro vybudování víceúčelového hřiště.
- V řešeném území je rozvíjen **rekreační potenciál** území zejména nově vymezenou plochou 68 pro individuální rekreaci a rozvojem infrastruktury pro cykloturistiku.
- 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.

## C. 2 Vymezení zastavitelných ploch

ÚP jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

### BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI

Plocha v jihozápadní části mimo hranici ZÚO - **BI (61)** a uvnitř hranice ZÚO **BI (78)**  
 Lokalita při vjezdu od Nezdenic mimo hranici zastavěného území - **BI (11)**  
 Individuální stavební místo v severní části mimo hranici ZÚO - **BI (20)**  
 Plocha v jižní části zastavěného území **BI (17)** a v jihovýchodní části plocha **BI (60)**  
 Plocha navazující na severovýchodní část zastavěného území – **BI (65)**  
 Lokalita v severozápadní části území – **BI (79)**

### PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O

Plocha pro vybudování cyklobaru **O (83)** západně od hlavního ZÚO  
 Plocha pro novou hasičskou zbrojnici **O (86)** ve východní části hlavního ZÚO

### PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT – OS

Plochy pro sportoviště u Olšavy - **OS (4, 5)** mimo hranici zastavěného území v jižní části obce  
 Plocha pro střelnici a myslivnu **OS (81)** v jihovýchodní části řešeného území  
 Plocha pro víceúčelové hřiště **OS (82)** na západním okraji ZÚO

### PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SP

Plocha pro podnikání - **SP (105)** východně od hlavního ZÚO

## **PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - RI**

Plocha navazující na jižní část zastavěného území – **RI (68)**

## **PLOCHY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU – D**

Plochy pro obchvat Záhorovic - **D (96 - 98, 102 - 104)**

Plocha pro cyklostezku směr Bojkovice – **D (88)**

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

## **PLOCHY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBCE – TO**

Plocha pro výstavbu sběrného dvora – **TO (87)** východně od hlavního ZÚO

## **PLOCHY VEŘ. PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH - PZ**

Plocha navazující na areál Záhorovické kyselky - **PZ (67)** ve východní části obce.

Lokalita pro morový hřbitov **PZ (66)** v severní části obce

## **PLOCHY VEŘ. PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH - PV**

Plocha pro místní komunikaci - **PV (90)** v jihozápadní části obce.

Plocha **PV (75)** pro obsluhu návrhové plochy pro bydlení individuální v jihovýchodní části ZÚO

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - V**

Nová plocha pro výrobu a skladování ve střední části hlavního ZÚO – **V 76**

### **C. 3 Vymezení ploch přestavby**

Vymezuje se plocha přestavby **D (99 -101)** v místě, kde obchvat Záhorovic prochází areálem ZD.

Vymezuje se plocha přestavby **V (76)** ve střední části hlavního ZÚO, na místě současné plochy občanského vybavení.

V centrální části hlavního ZÚO se vymezuje se plocha přestavby **SO (84)** pro zřízení ordinace lékaře a rodinného bydlení.

V centrální části hlavního ZÚO se vymezuje se plocha přestavby **S (89)** pro více možných využití (ubytování, nerušící výroba, občanské vybavení atd.).

V návaznosti na severovýchodní část zastavěného území se vymezuje plocha přestavby **BI (80)**.

Vymezuje se plocha přestavby **O (85)** v centrální části zastavěného území.

### **C. 4 Vymezení systému sídelní zeleně**

Územní plán stabilizuje plochy sídelní zeleně jako součást ploch veřejných prostranství.

Zahrady za domem a prostorově významné plochy zeleně jsou vymezeny jako plochy sídelní zeleně.

ÚP nevymezuje nové plochy sídelní zeleně.

### **D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

#### **D. 1 Dopravní infrastruktura**

##### **Silnice II. a III. třídy**

V souladu s nadřazenou ÚPD, ÚP zpřesňuje a navrhuje plochy **D (96 – 104)** pro vedení obchvatu silnice II/495 Moravský Písek – Uherský Brod – Bylnice.

##### **Místní komunikace**

Řešení místních komunikací je podmíněno stávající zástavbou a zejména terénními podmínkami.

ÚP stabilizuje stávající místní komunikace v plochách veřejného prostranství. ÚP navrhuje nové místní komunikace v plochách **PV (75, 90)**, které budou zajišťovat dopravní obsluhu navrhovaných ploch pro bydlení individuální.

##### **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.

Stávající cyklostezky zůstávají stabilizovány. Ve východní části katastru jsou navrhovány plochy **D (88)**, které vymezují trasu cyklostezky směrem na Bojkovice.

## **D. 2 Technická infrastruktura**

### **Zásobování vodou**

Zásobování pitnou vodou je v obci stabilizované. Je vymezen koridor pro vodovodní přivaděč z VD Vlachovice v návrhových plochách **T\* (92 – 95)** a v průniku s obchvatem obce v plochách **D (98, 100, 103)**. V nově navrhovaných lokalitách pro bydlení budou sítě prodlouženy ze stávajícího vedení.

### **Odkanalizování**

Navrhují se plochy pro kanalizační sběrač **T\* (45, 91)**. 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 VN **T\* (72)**.

### **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**

ÚP 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. Vymezuje se návrhová plocha **TO (87)** pro sběrný dvůr.

### **Zásobování teplem**

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

## **D. 3 Občanské vybavení**

ÚP stabilizuje stávající plochy občanského vybavení.

Navrhují se nové plochy pro tělovýchovu a sport **OS (4, 5)**. Jedná se o rozšíření areálu stávajícího hřiště. Rozvoj občanského vybavení, zejména pro sport a tělovýchovu bude zajištěn v ploše pro sport a tělovýchovu **OS (81)**. Dále pak rozšířením stávající plochy občanského vybavení o plochu **O (85)**. Západně od hlavního ZÚO obce se navrhuje rozvojová plocha **O (83)** pro vybudování cyklobaru a ve východní části hlavního ZÚO se navrhuje plocha **O (86)** pro vybudování nové hasičské zbrojnice. Na západním okraji ZÚO se navrhuje rozvojová plocha **OS (82)** pro vybudování víceúčelového hřiště.

## **D. 4 Veřejná prostranství**

ÚP navrhuje novou plochu veřejného prostranství s převahou nezpevněných ploch **PZ (66)** pro morový hřbitov, dále pak plochu **PZ (67)**, která rozšiřuje areál Záhorovické kyselky ve východní části ZÚO. Nově jsou vymezeny plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch **PV (75 a 90)**, které budou zajišťovat dopravní obsluhu navrhovaných ploch pro bydlení individuální.

**E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

**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 ZPF s převažujícím zemědělským využitím)

**E. 2 Vymezení ploch změn v krajině**

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T\***

Plochy pro kanalizační sběrač – T\* (45, 91) v jihozápadní části obce.

Plocha pro přeložku VN – T\* (72)

Plochy pro vodovodní přívaděč – T\* (92 - 95) v centrální a východní části k.ú. obce.

**PLOCHY KRAJINNÉ ZELEŇ – K**

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

Plochy pro vedení biokoridoru na západní hranici k.ú. obce - K (73, 74)

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

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

Plocha navazující na střelnici a myslivnu K (57)

**PLOCHY PŘÍRODNÍ - P**

Plochy pro lokální biocentrum LBC - Nezdenické – P (27, 28)

Plochy pro lokální biocentrum LBC – Záhorovice – P (59, 69)

**E. 3 Prostupnost krajiny**

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny. Prostupnost krajiny selepší především realizací prvků ÚSES.

**E. 4 Ochrana před povodněmi**

Pro významný vodní tok (VVT) Olšava bylo na základě studie odtokových poměrů zpracováno záplavové území Q5, Q20, Q100 a aktivní zóna záplavového území. ÚP respektuje vyhlášené záplavové území VVT Olšavy.

Je vymezeno území zvláštní povodně pod vodním dílem (vodní nádrž Bojkovice).

## **E. 5 Územní systém ekologické stability**

Územní plán vymezil skladebné prvky lokálních a regionálních 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 navrhují plochy pro biocentra „Nezdenické“ a „Záhorovice“.

### **Navržené plochy pro ÚSES:**

ÚSES	ČÍSLO
RBK HRABOVÁ VALY 156	6
LBC ZÁHOROVICE	59
	69
LBC NEZDENICKÉ	27
	28
LBK NEZDENICE	73
	74
LBK POD BABÍ HOROU	39

## **E. 6 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 ZÚO Záhorovice se nachází v údolní nivě řeky Olšavy, kde jsou extravilánové vody přirozeně zasakovány v místech vzniku.

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

Protierozní opatření jsou v územním plánu navrhována v rámci ploch dopravní infrastruktury.

## **E. 7 Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny**

Pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny vymezuje ÚP plochu krajinné zeleně **K (57)**. Tato plocha bude navazovat na okolní lesní plochy a nově vzniklou plochu pro sport a tělovýchovu.

## **E. 8 Rekreace**

Územní plán navrhuje plochu pro individuální rekreaci v ploše **RI (68)**. Plocha je situována u jižního okraje zastavěného území západně od LBC Záhorovice.

## **E. 9 Dobývání ložisek nerostných surovin**

Územní plán Záhorovice nevymezuje žádnou novou plochu těžby.

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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) intenzity využití pozemků v plochách).**

F. 1 **Základní členění ploch s rozdílným využitím (stávající i návrhové plochy)**

**plochy bydlení**

**BI** – plochy pro bydlení individuální

**BH** – plochy pro bydlení hromadné

**plochy rekreace**

**RI** – plochy pro individuální rekreaci

**plochy občanského vybavení**

**O** – plochy občanského vybavení

**OS** – plochy pro tělovýchovu a sport

**plochy smíšeného využití**

**S** – plochy smíšeného využití

**SP** – plochy smíšené výrobní

**SO** – plochy smíšené obytné

**plochy pro veřejná prostranství**

**PV** – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

**PZ** – plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

**plochy dopravní infrastruktury**

**D** – plochy dopravní infrastruktury

**DZ** – plochy pro drážní dopravu

**plochy technické infrastruktury**

**T\*** – plochy technické infrastruktury

**TO** – plochy technického zabezpečení obce

**plochy výroby a skladování**

**V** – plochy výroby 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** – plochy lesní

## F. 2 Charakteristika ploch s rozdílným využitím (stávající i návrhové plochy):

### BI – PLOCHY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

#### Hlavní využití plochy:

- bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zařízení)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- 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 1000 m<sup>2</sup>
- protihluková opatření pro plochy BI 65 a BI 79
- protierozní a protipovodňová opatření

#### 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
- objekty a zařízení uvnitř záplavového území Q100, který by bránily průchodu potenciální povodňové vlny – platí pro plochu 78

### BH – PLOCHY PRO BYDLENÍ HROMADNÉ

#### Hlavní využití plochy:

- bydlení v bytových domech

#### Přípustné využití plochy:

- garáže související s bydlením
- odstavná stání pro osobní automobily související s bydlením
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- plochy veřejné, ochranné a doplňkové zeleně
- přístupové cesty a chodníky v rámci obytné zóny
- doplňková zařízení občanského vybavení
- dětská hřiště
- veřejná prostranství
- protierozní a protipovodňová opatření

#### 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 – PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

#### Hlavní využití plochy:

- Individuální rekreace

#### Přípustné využití plochy:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- rekreační chaty
- veřejná prostranství
- zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- protierozní a protipovodňová opatření

#### Nepřípustné využití plochy:

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

## O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### Hlavní využití plochy:

- občanské vybavení (veřejná správa, sociální služby, vzdělání a výchova, kultura, péče o rodinu, zdravotní služby, ochrana obyvatelstva)

### Přípustné využití plochy:

- ostatní související provozní stavby a zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- doplňková zeleň, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování, stravování, služby, věda a výzkum
- dětská hřiště, sportoviště
- služební byty správců areálu a nezbytného technického personálu
- protierozní a protipovodňová opatření

### 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:

- samostatná sportoviště, sportovní areály
- zpevněná hřiště, bazény, sportovní haly a jiná zařízení pro sport

### Přípustné využití plochy:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- garáže, odstavná stání pro automobily související se sportovní činností v takto vymezené ploše
- veřejná prostranství
- zeleň, dětská hřiště, oddechové plochy
- prvky ÚSES
- protierozní a protipovodňová opatření

### 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)
- umístění záměrů je možné za podmínky, že nebude narušen krajinný ráz a budou zajištěny ochranné podmínky pro chráněná území

### Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- objekty a zařízení uvnitř záplavového území Q100, který by bránily průchodu potenciální povodňové vlny – platí pro plochu 82

## S – PLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ

### Hlavní využití plochy:

- kombinace vzájemně se nerušících funkcí bez převažujícího funkčního využití

### Přípustné využití plochy:

- bydlení
- občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- obchodní zařízení, ubytovací a rekreační zařízení, stravovací zařízení a zařízení nevýrobních služeb
- plochy výroby, služeb a zemědělství, které svým charakterem nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zeleň, dětská hřiště, veřejná prostranství
- chov zvířat, drobná zemědělská činnost
- protierozní a protipovodňová opatření

### Nepřípustné využití plochy:

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

## SP – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

### Hlavní využití plochy:

- nerušící a neobtěžující výroba a skladování, živnostenské provozy

### Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení pro řemeslnickou výrobu
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- garáže, odstavná stání pro automobily související s hlavní činností v takto vymezené ploše
- veřejná prostranství
- zeleň, oddechové plochy
- související občanské vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy
- protierozní a protipovodňová opatření

### Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení související s hlavní činností – služební byty v doplňkové funkci k hlavnímu využití (pouze ve výjimečných a jednoznačně odůvodněných případech).

### Nepřípustné využití plochy:

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

## **SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **Hlavní využití plochy:**

- bydlení a občanské vybavení

### **Přípustné využití plochy:**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zeleň, dětská hřiště, veřejná prostranství
- chov zvířat, drobná zemědělská činnost
- občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- obchodní zařízení, ubytovací zařízení, stravovací zařízení a zařízení nevýrobních služeb
- výroba, služby a zemědělství, které svým charakterem nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí
- protierozní a protipovodňová opatření

### **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:**

- veřejná prostranství  
(chodníky, cyklotrasy, ulice, náměstí, náves...)

### **Přípustné využití plochy:**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- oddechové plochy
- dětská hřiště
- související občanské vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy (tržiště)
- protierozní a protipovodňová opatření

### **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:**

- veřejná prostranství, ve kterých převažují nezpevněné plochy

### **Přípustné využití plochy :**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- protierozní a protipovodňová opatření

### **Nepřípustné využití plochy:**

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

## D – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### Hlavní využití plochy:

- silniční doprava

### Přípustné využití:

- služby související s dopravou
- dopravní zařízení a dopravní 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....)
- nezbytná technická infrastruktura
- doplňková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)
- protierozní a protipovodňová opatření

### 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:

- drážní doprava

### Přípustné využití:

- objekty, zařízení a stavby železniční dopravy
- obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a objekty dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov
- služby související s drážní dopravou (nádražní budovy,...)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- doplňková zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)
- protierozní a protipovodňová opatření
- protihluková opatření

### Nepřípustné využití:

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

## T\* – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### Hlavní využití plochy:

- technická infrastruktura

### Přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení technické infrastruktury (vodovody, vodojemy, kanalizace, trafostanice, spojovací zařízení, energetické vedení...)
- izolační a ochranná zeleň
- nezbytná dopravní infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření
- prvky ÚSES (pouze plocha 95)

### Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení související s hlavní činností – služební byty (pouze ve výjimečných a jednoznačně odůvodněných případech)

### Nepřípustné využití plochy:

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

## **TO – PLOCHY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBCE**

### **Hlavní využití plochy:**

- technické zabezpečení obce

### **Přípustné využití plochy:**

- stavby a zařízení pro technické vybavení obce, sloužící k likvidaci odpadu v obci (shromažďování, třídění, zpracování, likvidace...)
- izolační a ochranná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření

### **Nepřípustné využití plochy:**

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

## **V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **Hlavní využití plochy:**

- výroba, skladování a manipulace

### **Přípustné využití plochy :**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura a zařízení
- zeleň, doplňkové služby k hlavnímu využití
- protierozní a protipovodňová opatření
- služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu

### **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**

- zemědělská (živočišná i rostlinná) výroba, skladování

### **Přípustné využití plochy:**

- garáže případně odstavná stání pro osobní, nákladní automobily a zemědělskou techniku, související s funkčním využitím
- přístupové cesty a chodníky
- malohospodářství, zemědělské služby, přidružená nezemědělská výroba, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- doplňková zeleň
- protierozní a protipovodňová opatření

### **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:**

- vodní plochy a toky

### **Přípustné využití:**

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- účelová vodohospodářská výstavba včetně zařízení souvisejících s protipovodňovou ochranou
- veřejná prostranství, zeleň, rybochovná zařízení
- protierozní a protipovodňová opatření

### **Nepřípustné využití plochy:**

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

## **K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ**

### **Hlavní využití plochy:**

- krajinná zeleň

### **Přípustné využití:**

- prvky ÚSES
- nezbytná dopravní infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření
- mokřady

### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **Z\* – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **Hlavní využití plochy:**

- zeleň v zastavěném území a zastavitelných plochách (přírodní a uměle založená zeleň)

### **Přípustné využití:**

- prvky ÚSES
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro zemědělské obhospodařování pozemku
- zeleň, dětská hřiště, zahrady rodinných domů
- protierozní a protipovodňová opatření

### **Nepřípustné využití plochy:**

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

## **P – PLOCHY PŘÍRODNÍ**

### **Hlavní využití plochy:**

- prvky územního systému ekologické stability

### **Přípustné využití:**

- biocentra (lesní, luční, nivní...) – výsadba a dosadba porostů dřevinami typově a druhově odpovídající požadavkům ÚSES
- mokřady a vodní plochy, které jsou součástí biocenter – bez rybochovného využívání
- pouze křížení nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické infrastruktury a staveb dopravní infrastruktury s plochami biocenter, nebude narušena ekostabilizační funkce biocenter
- protierozní a protipovodňová opatření

### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- 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 mírou

## **Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **Hlavní využití plochy**

- zemědělsky využívaná půda

### **Přípustné využití:**

- zemědělský půdní fond
- prvky drobné architektury
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření

### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **L – PLOCHY LESNÍ**

### **Hlavní využití plochy**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa – PUPFL

### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení lesního hospodářství
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- prvky ÚSES, vodní plochy
- protierozní a protipovodňová opatření

### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- 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 mírou

### F. 3 Stanovení podmínek prostorového uspořádání

rodinné domy	<ul style="list-style-type: none"><li>- max. 2 nadzemní podlaží a podkroví / celková výška max. 12 m nad úrovní terénu</li><li>- koeficient zastavění pozemku K (poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku): návrhové plochy bydlení K=0,5; stávající plochy bydlení K=0,7</li><li>- nová zástavba bude tvořit jednotnou linii podél veřejného prostranství navazující na stávající zástavbu ulicového charakteru a bude respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny okolní zástavby (nepřípustná je výstavba RD v další řadě za stávající zástavbou)</li></ul>
objekty výroby a občanské vybavenosti	<ul style="list-style-type: none"><li>- max. celková výška 10m nad úrovní terénu</li></ul>
ostatní stavby	<ul style="list-style-type: none"><li>- max. celková výška 10m nad úrovní terénu</li></ul>
rekreační chaty	<ul style="list-style-type: none"><li>- výška max.8 m nad terénem (1 NP a podkroví)</li><li>- koeficient zastavění pozemku K (poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku): stávající plochy K=0,4</li></ul>
zahrádkářské domky	<ul style="list-style-type: none"><li>- výška max.6m nad terénem (1NP a podkroví)</li><li>- zastavitelná plocha maximálně 25 m<sup>2</sup></li><li>- koeficient zastavění pozemku K (poměr zastavěné plochy k celkové ploše pozemku): stávající plochy K=0,2</li></ul>

### 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 v místech významných a panoramatických pohledů a výhledů na krajinu nesmí přesáhnout 10 m.

**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**

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

OZNAČENÍ VPS, VPO	ČÍSLO NÁVRHOVÉ PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	OZNAČENÍ VPS A VPO V ZÚR
D1(ZÚR)	96, 97, 98	PK28
D2(ZÚR)	99, 100, 101	PK28
D3(ZÚR)	102, 103, 104	PK27
D4	88	
T2	91	
T3	45	
T4	72	
T5	92, 93, 94, 95, 98, 100, 103	
T6	87	
Ú1(ZÚR)	6	PU31
Ú5	27	
	28	
Ú6	73	
Ú7	74	
Ú15	39	
Ú17	59	
Ú18	69	

veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění pro stavby a opatření s označením "(ZÚR)" vyplývá ze ZÚR

	Veřejně prospěšné stavby
	Veřejně prospěšná opatření

**Územní plán vymezuje tyto plochy pro asanace**

V návrhu územního plánu Záhorovice nejsou navrženy žádné plochy pro asanace.

**Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

V rámci návrhu územního plánu Záhorovice nejsou navržena žádná opatření.

**H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Územní plán Záhorovice nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

V ÚP jsou navrženy tyto plochy veřejných prostranství, pro které nelze uplatnit předkupní právo:

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	ČÍSLO NÁVRHOVÉ PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
	66
	67
	75
	90

**I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Ve smyslu stanoviska dotčeného orgánu není nutno posoudit ÚP z hlediska vlivů na ŽP a lze vyloučit jeho významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. ÚP nemá významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, proto nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

**J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán obce Záhorovice nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

**K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

V ÚP Záhorovice nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

**L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V ÚP Záhorovice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

**M. 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.

**N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Pořadí změn v území (etapizaci) ÚP Záhorovice nestanovuje.

**Pro všechny nové lokality (s výjimkou proluk) platí:**

- I. Nejprve bude vždy vyřešena a vybudována potřebná infrastruktura (komunikace, odkanalizování, zásobování pitnou vodou, zásobování energiemi...) s potřebnou kapacitou.
- II. Po vybudování funkční technické infrastruktury je možné povolit výstavbu RD, objektů výroby, objektů občanského vybavení...

**O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

ÚP Záhorovice nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

**P. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresu k němu připojené grafické části**

Územní plán Záhorovice obsahuje:

- 25 listů textové části
- 3 výkresy