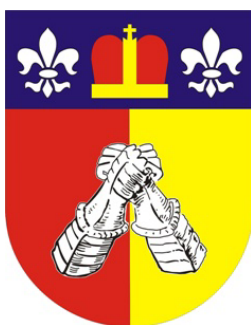


ÚZEMNÍ PLÁN ZDĚTÍN



TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH

(NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ)

12/2024

Záznam o účinnosti

(dle zákona č. 283/2021 Sb., § 105, odst. 3)

ÚZEMNÍ PLÁN ZDĚTÍN

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení orgánu, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Zdětín	
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel: Magistrát města Prostějova Odbor územního plánování a památkové péče	
Jméno a příjmení: Ing. Arch. Radek Štefka	
Funkce: referent pořizování ÚPP a ÚPD	
Podpis:	
Jméno a příjmení projektanta: Ing. arch. Radoslav Špok	
Podpis:	

OBJEDNATEL:**OBEC ZDĚTÍN**

Zdětín 49

798 43 Ptení

IČO: 00600105

určený zastupitel: Robert Kříž- starosta

POŘIZOVATEL:**MAGISTRÁT MĚSTA PROSTĚJOVA**

Odbor územního plánování a památkové péče

Oddělení územního plánování

zastupuje: Ing. arch. Radek Štefka

ZPRACOVATEL:**Ing. arch. Radoslav Špok**

Průmyslová 913

686 01, Uherské Hradiště

IČO: 10093010

číslo autorizace: ČKA 01431

Vypracoval:

Mgr. Martin Turčínek

Koordinace:

Ing. arch. Radoslav Špok

Datum zpracování:

12/2024

TEXTOVÁ ČÁST

(podle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. -Textová část)

Příloha č.1

<i>označení</i>	<i>kapitola</i>	<i>strana</i>
A.	Vymezení zastavěného území	6
B.	Základní koncepce rozvoje území obce	6
B.1.	Zásady celkové koncepce rozvoje obce	6
B.2.	Hlavní cíle rozvoje	6
B.3.	Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot	7
C.	Urbanistická koncepce	8
C.1.	Urbanistická koncepce	8
C.2.	Vymezení zastavitelných ploch	9
C.3.	Vymezení transformačních ploch	9
C.4.	Vymezení systému sídelní zeleně	10
D.	Koncepce veřejné infrastruktury	11
D.1.	Dopravní infrastruktura	11
D.2.	Technická infrastruktura	12
D.3.	Občanské vybavení	13
D.4.	Veřejné prostranství	13
E.	Koncepce uspořádání krajiny	14
E.1.	Koncepce uspořádání krajiny	14
E.2.	Vymezení ploch změn v krajině	14
E.3.	Prostupnost krajiny	14
E.4.	Ochrana před povodněmi	14
E.5.	Územní systém ekologické stability	15
E.6.	Extravilánové vody, odtokové poměry, protierozní opatření	15
E.7.	Rekreace	15
E.8.	Dobývání ložisek nerostných surovin	15
F.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	16
F.1.	Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití	16
F.2.	Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití	17
F.3.	Základní podmínky ochrany krajinného rázu	23
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	24
H.	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	24
I.	Stanovení pořadí změn v území	24
J.	Definice pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	24
K.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	24

GRAFICKÁ ČÁST

(podle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. - Grafická část)

Příloha č.2

<i>označení</i>	<i>kapitola</i>	<i>měřítko</i>
I.1	Výkres základního členění území	M 1:5 000
I.2	Hlavní výkres	M 1:5 000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:5 000

POUŽÍVANÉ ZKRATKY:

ČOV	<i>čistírna odpadních vod</i>
HZÚ	<i>hlavní zastavěné území</i>
LBC	<i>lokální biocentrum</i>
LBK	<i>lokální biokoridor</i>
NP	<i>nadzemní podlaží</i>
PUPFL	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
RD	<i>rodinný dům</i>
STL	<i>středotlaký (plynovod)</i>
ÚP	<i>územní plán</i>
ÚSES	<i>územní systém ekologické stability</i>
VN	<i>vysoké napětí</i>
ZÚR OK	<i>Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje</i>

TEXTOVÁ ČÁST

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je v Územním plánu Zdětín vymezeno ve výkresové dokumentaci (viz grafická část) ke dni 15. 11. 2024. Je vymezeno jedno hlavní zastavěné území a 15 menších dílčích zastavěných území. Zastavěné území je znázorněno ve výkresech:

- I.1 Výkres základního členění území
- I.2 Hlavní výkres

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Hlavními zásadami celkové koncepce rozvoje obce jsou:

- zachování stávající urbanistické struktury, vesnického rázu obce (viz charakter řešeného území v kap. C.1)
- rozvoj území v souladu s dlouhodobými plány Olomouckého kraje
- zvýšení atraktivity území pro bydlení a turistiku
- zajistit dobudování technické a dopravní infrastruktury
- zapracování ÚSES do územního plánu
- vytvoření podmínek pro zachování krajinného rázu, ochranu stávajících přírodních hodnot území a také pro zvyšování ekologické stability v území (zejména vymezením ploch zeleně krajinné pro interakční prvky a vymezením prvků ÚSES)
- zachování zemědělské činnosti v obci vzhledem k dobrým půdním a klimatickým podmínkám
- vytvoření vhodných urbanistických podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost

B.2. Hlavní cíle rozvoje

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

- rozvoj **kvalitního bydlení** (rozšíření nabídky ploch bydlení a následné postupné zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel)
- udržení a rozvoj **občanského vybavení** (rozšíření stávajících ploch občanského vybavení)
- udržení a rozvoj **ekonomického potenciálu** (stabilizace ploch výroby zemědělské a lesnické)
- rozvoj **veřejné infrastruktury** (kanalizace a ČOV)
- rozvoj a posílení **protierozní a protipovodňové ochrany** obce s ohledem na charakter krajiny
- ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot na území obce a posílení **trvale udržitelného rozvoje**

B.3. Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot

Z pohledu ochrany a rozvoje hodnot v území jsou respektovány následující zásady:

Hlavní zásady ochrany přírodních hodnot:

- **respektování, zachování a rozvoj existujícího dobrého životního prostředí** (v ÚP je velká pozornost věnovaná ochraně a rozšiřování všech kategorií „ploch zeleně“ s důrazem na dořešení plně funkčního ÚSES a interakčních prvků v celém řešeném území)

Hlavní zásady ochrany kulturních hodnot:

- respektování **původního historického vývoje obce**, zachování a rozvoj urbanistické struktury a základní dopravní struktury
- vytvoření podmínek pro ochranu dochovaného **historického stavebního fondu obce**, především nejhodnotnějších staveb lidového stavitelství, které jsou pro uchování urbanistické struktury a historického charakteru obce významné
- ochrana **kulturního a architektonického dědictví**, přičemž nejsou stávající kulturní památky novými rozvojovými záměry znehodnocovány

Hlavní zásady civilizačních hodnot:

- kvalitní rozvoj technické a dopravní infrastruktury, která vytváří příznivé podmínky pro další rozvoj obce

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce byla stanovena v souladu s požadavkem na udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro kvalitní životní prostředí, ekonomický rozvoj a sociální soudržnost obyvatel. Při stanovení koncepce se vycházelo zejména z historicky vzniklé urbanistické struktury, jejíž charakter bude zachován a dále rozvíjen zejména funkcí bydlení, občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury, a to v rozsahu zobrazeném v grafické části ÚP. Bude respektován stávající charakter sídla a výšková hladina zástavby. Obec Zdětín plní primárně funkci bydlení, vzhledem k blízkosti města Prostějova, pro které je přirozeným obytným satelitem, tato hlavní funkce sídla bude zachována i nadále.

Stávající plochy bydlení jsou doplněny zastavitelnými plochami, které jsou navrhovány v prolukách stávající zástavby nebo v přímé návaznosti na zastavěné území. Novou bytovou výstavbu lze uskutečnit také v prolukách, které jsou již vymezeny jako stávající plochy bydlení venkovského.

ÚP stabilizuje stávající plochy rekreace v severní části řešeného území v místech rekreačních osad. Rozšíření těchto ploch rekreace ani vymezení nových návrhových ploch pro rekreaci není ÚP řešeno.

Stávající plochy občanského vybavení jsou stabilizovány. ÚP je navrhováno rozšíření plochy občanského vybavení sport uvnitř HZÚ a rozšíření plochy občanského vybavení komerčního v severní části řešeného území.

ÚP stabilizuje stávající plochy výroby zemědělské a lesnické. Nové plochy pro výrobu a skladování nejsou ÚP navrhovány.

ÚP stabilizuje stávající plochy zeleně, zemědělské, lesní a přírodní, navrhuje nové plochy zeleně krajinné v různých částech řešeného území, plochy zeleně sídelní ostatní uvnitř HZÚ, plochy zeleně zahradní a sadové na okrajích HZÚ, plochy vodní a plochy přírodní všeobecné. Dále stabilizuje stávající a navrhuje nové plochy ÚSES (lokální biocentra a lokální biokoridory).

Celkovou koncepci dotváří dopravní a technická infrastruktura s cílem zabezpečení udržitelného rozvoje území. ÚP vymezuje v potřebné míře nové návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných pro místní obslužné komunikace, plochy dopravy silniční pro účelové komunikace a parkoviště a dále plochy technické infrastruktury všeobecné pro ČOV a přečerpávací stanici odpadních vod.

Charakter řešeného území:

Obec Zdětín vznikla a vyvíjela se kolem návsi v centrální části zastavěného území, která je hlavním veřejným prostranstvím. Jedná se tedy o typickou *návesní vesnici*, která se později rozrůstala podél hlavních komunikací (silnice III. třídy), které však tímto jádrem obce neprocházejí. Na tyto hlavní komunikační osy později navázaly kolmé ulice s novější výstavbou.

Původní rodinné domy většinou tvoří kompaktní řadovou sevřenou zástavbu s nepravidelnou uliční čarou (rozdílné v různých částech obce) a sedlovými střechami se sklonem cca 45°. Půdorysně se jedná převážně o rodinné domy venkovského typu ve tvaru písmene L s typickou dvorní částí a zahradou, v jižní části obce se záhumnkami.

V nejmladších částech obce se pak jedná o řadovou volnou zástavbu se samostatně stojícími domy, zřídka dvojdomky, o obdélníkovém půdorysu se sedlovou nebo valbovou střechou. Všechny rodinné domy mají jedno až dvě nadzemní podlaží a obytném podkroví.

V zastavěném území se nenacházejí výraznější výškové dominanty, pouze věž kaple, jihozápadně od zastavěného území je pak negativní výškovou dominantou vysílač.

Mimo zastavěné území převažuje zemědělská funkce, v severní části pak dominují plochy lesa. Dále je v severní části řešeného území hojně zastoupena rekreační a pobytová funkce (rekreační osady, vyletiště).

Další prostorové celky, které mají odlišnou strukturu zástavby:

- rekreační osady v severní části řešeného území
- areál vyletiště Bělecký mlýn

Hlavní zásady pro využití a ochranu charakteru řešeného území:

- nerozšiřovat rekreační zástavbu do ploch lesa a respektovat prvky ÚSES
- nerozšiřovat bezdůvodně zástavbu do volné krajiny
- v maximální míře respektovat charakter původní zástavby

C.2. Vymezení zastavitelných ploch

BV - bydlení venkovské

BV Z.4, Z.10, Z.11	Plochy u severního okraje HZÚ
BV Z.5, Z.13	Plochy u západního okraje HZÚ
BV Z.16 – Z.18, Z.20 – Z.22, Z.24	Plochy u jižního okraje HZÚ

OK – občanské vybavení komerční

OK Z.23	Plocha u severního okraje řešeného území
---------	--

OS – občanské vybavení sport

OS Z.7	Plocha v severovýchodní části HZÚ
--------	-----------------------------------

PU – veřejná prostranství všeobecná

PU Z.12	Plocha u západního okraje HZÚ
PU Z.25	Plochy u jihovýchodního okraje HZÚ

DS – doprava silniční

DS Z.31	Plocha v centrální části řešeného území
DS Z.26, Z.75	Plochy v severní části řešeného území

TU – technická infrastruktura všeobecná

TU Z.1, Z.27	Plochy severně od HZÚ
--------------	-----------------------

WT - vodní a vodních toků

WT Z.14, Z.28, Z.29	Plochy západně od HZÚ
WT Z.6, Z.15	Plochy jihozápadně od HZÚ
WT Z.30	Plocha v centrální části řešeného území

C.3. Vymezení transformačních ploch

BV – bydlení venkovské

BV T.3	Plocha u severního okraje HZÚ
--------	-------------------------------

ZS – zeleň sídelní ostatní

ZS T.2	Plocha v centrální části HZÚ
--------	------------------------------

C.4. Vymezení systému sídelní zeleně

V územním plánu jsou vymezeny plochy zeleně sídelní ostatní – ZS pro veřejnou zeleň uvnitř zastavěného území (park, náves apod.) a dále plochy zeleně zahradní a sadové – ZZ v místě soukromých zahrad a sadů, nejčastěji na přechodu mezi zastavěným a nezastavěným územím.

Dále jsou vymezeny tyto návrhové plochy sídelní zeleně:

ZZ – zeleň zahradní a sadová

ZZ Z.8, Z.9	Plochy u západního okraje HZÚ
ZZ Z.19	Plocha u jihozápadního okraje HZÚ

ZS – zeleň sídelní ostatní

ZS T.2	Plocha v centrální části HZÚ
---------------	------------------------------

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. Dopravní infrastruktura

Doprava silniční:

Plochy, ve kterých jsou vedeny stávající silnice III. třídy, mají podmíněno využití tak, že nebude znemožněno vedení silnice v plynulé trase, a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

Silnice III. třídy

Stávající plochy silnic jsou stabilizovány. Hlavní komunikace v řešeném území jsou silnice III/36632 (Zdětín – Hluchov) a III/37754 (Lešany – Zdětín – Ptení), které umožňují dopravní spojení obce Zdětín s okolními obcemi. Nové návrhové plochy pro silnice nebo jejich přeložky se nevymezují.

Místní komunikace

Stávající plochy místních komunikací jsou stabilizovány. Jsou vymezeny v rámci plochy PU - veřejná prostranství všeobecná, případně v rámci plochy DS - doprava silniční. Jsou vymezeny nové návrhové plochy **PU Z.12, Z.25**, pro místní komunikace v okrajových částech HZÚ, které zajistí kvalitní dopravní obsluhu návrhových ploch bydlení venkovského.

Účelové komunikace

Stávající plochy účelových komunikací jsou stabilizovány. Jsou vymezeny převážně v rámci ploch PU - veřejná prostranství všeobecná a ploch DS - doprava silniční.

Hluk ze silniční dopravy:

Před zahájením nové výstavby objektů bydlení v blízkosti silnic III. třídy bude nutno prověřit překračování hygienických limitů z dopravy (hluk, vibrace) a na jeho základě zajistit ochranu nové zástavby před překročením těchto limitů.

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy dopravy silniční, které by v budoucnu výrazným způsobem zatěžovaly své okolí nadměrným hlukem ze silniční dopravy.

Doprava pěší:

Územní plán respektuje umístění chodníků v rámci stávajících ploch veřejných prostranství všeobecných PU a dopravy silniční DS, umožňujících bezpečný pohyb pěších, které se nacházejí podél průjezdního úseku silnice III/37754. Dále jsou stezky pro pěší umístěny v rámci parku ve stávající ploše zeleně sídelní ostatní ZS.

Nové záměry v oblasti pěší dopravy nejsou navrhovány.

Doprava hromadná:

Územní plán respektuje stávající zastávky hromadné dopravy v řešeném území (autobusové a vlakové).

Nové záměry v oblasti hromadné dopravy nejsou vymezeny.

Doprava v klidu:

Územní plán respektuje stávající odstavná stání převážně v rámci stávajících ploch veřejných prostranství všeobecných PU a ploch dopravy silniční DS.

Je vymezena nová návrhová plocha dopravy silniční **DS Z.26** pro parkoviště v severní části řešeného území v blízkosti železniční zastávky.

Doprava cyklistická:

Územní plán respektuje cyklistické trasy procházející řešeným územím (č. 5039 a „Cyklostezka Romže“).

Nové návrhové plochy pro cyklostezky nejsou vymezeny.

Doprava vodní:

Řešené území leží mimo zájmy vodní dopravy.

Doprava drážní:

Územní plán respektuje regionální železniční trať č. 306 (Prostějov – Dzbel) procházející řešeným územím.

Nové návrhové plochy pro drážní dopravu nejsou vymezeny.

Doprava letecká:

Řešené území leží mimo zájmy letecké dopravy.

D.2. Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Územní plán respektuje stávající vodovodní síť včetně objektů na vodovodní síti a systém zásobování obce pitnou vodou. Je respektována stávající plocha technické infrastruktury všeobecné – TU v místě vodojemu Zdětín.

Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením stávajících sítí. Pro napojení těchto návrhových ploch budou sítě místního vodovodu vedeny převážně ve stávajících či návrhových plochách PU - veřejná prostranství všeobecná, nebo v ostatních typech stávajících i návrhových ploch, které to svými podmínkami využití umožní.

Nové návrhové plochy pro zásobování vodou se nevymezují.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odpadní vody jsou v současné době odváděny do zatrubněné vodoteče. Zároveň je již v realizaci projekt celkového odkanalizování obce včetně odvedení odpadních vod na novou místní ČOV. Tento nový systém odkanalizování obce je územním plánem převzat, včetně vymezení návrhových ploch technické infrastruktury všeobecné **TU Z.27** pro přečerpávací stanici odpadních vod a **TU Z.1** pro ČOV. Trasy kanalizačních stok budou vedeny převážně ve stávajících či návrhových plochách PU - veřejná prostranství všeobecná, nebo v ostatních typech stávajících i návrhových ploch, které to svými podmínkami využití umožní.

Pro odvádění dešťových vod jsou územním plánem navrženy protierozní a svodné příkopy v návrhových plochách vodních a vodních toků **WT Z.6, Z.14, Z.15, Z.28, Z.29**, pomocí kterých jsou svedeny do zatrubněné vodoteče a vodního toku Zdětínského potoka.

Zásobování elektrickou energií

Územní plán respektuje stávající síť el. vedení VN (venkovní i kabelové vedení 22 kV) včetně objektů na el. síti (trafostanice) a systém zásobování obce el. energií.

Nové návrhové plochy pro zásobování el. energií ani přeložky el. vedení VN se nevymezují.

Plynovod

Územní plán respektuje stávající síť STL plynovodů a systém zásobování obce zemním plynem.

Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením stávajících sítí STL plynovodu. Pro napojení těchto návrhových ploch budou rozvody plynu vedeny převážně ve stávajících či návrhových plochách PU - veřejná prostranství všeobecná, nebo v ostatních typech stávajících i návrhových ploch, které to svými podmínkami využití umožní.

Nové návrhové plochy pro zásobování plynem se nevymezují.

Elektronické komunikace

Územní plán respektuje stávající síť elektronických komunikací (radioreleové trasy, dálkové komunikační kabely, optický kabel) včetně objektů na komunikační síti. Je respektována stávající plocha technické infrastruktury všeobecné – TU v místě základnové stanice (vysílač).

Nové záměry v oblasti elektronických komunikací nejsou navrhovány.

Zásobování teplem

Zásobování teplem není v obci řešeno centrálně. Bude i nadále preferováno využívání zemního plynu s doplňkovou funkcí dřevní hmoty a elektrické energie.

Nové záměry v oblasti zásobování teplem nejsou navrhovány.

Nakládání s odpady

Současná koncepce odpadového hospodářství bude zachována.

Nové návrhové plochy pro nakládání s odpady se nevymezují.

D.3. Občanské vybavení

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení veřejného – OV (obecní úřad, sokolovna, hasičská zbrojnice, kaple), občanského vybavení komerčního – OK (pohostinství, výletišť bělecký mlýn), občanského vybavení sport – OS (fotbalové hřiště, koupaliště, střelnice atd.) a občanského vybavení hřbitovy – OH.

Je vymezena návrhová plocha občanského vybavení komerčního **OK Z.23** pro rozšíření areálu výletišť v severní části řešeného území. Dále je navržena plocha občanského vybavení sport **OS Z.7** ve východní části HZÚ pro rozšíření sportovního areálu fotbalového hřiště.

D.4. Veřejné prostranství

Územní plán stabilizuje stávající plochy veřejných prostranství všeobecných – PU. Jedná se převážně o místní a účelové komunikace uvnitř HZÚ a v rámci rekreačních osad v severní části řešeného území.

Jsou navrhovány plochy veřejných prostranství všeobecných **PU Z.12, Z.25** navazující na okrajové části zastavěného území pro místní obslužné komunikace k obsluze nových návrhových ploch bydlení venkovského BI Z.5, Z.11, Z.13 a Z.24.

Dále jsou jako veřejná prostranství vymezeny stávající plochy zeleně sídelní ostatní – ZS, např. v lokalitě nového parku, návsi apod.

Je vymezena návrhová plocha zeleně sídelní ostatní **ZS T.2** pro využití části návsi se starým obchodem jako veřejný prostor se zelení pro účely obce.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- preferováním ochrany stávajících hodnot území a jeho optimálního využívání
- zachováním stávajícího krajinného rázu
- ochranou krajiny cenných území (významný krajinný prvek, OP přírodní památky atd.)
- vymezením ploch pro skladebné prvky ÚSES (LBC, LBK)
- zachováním stávajících a návrhem nových ploch zeleně ve volné krajině
- doplněním linií komunikačních systémů v krajině (silnice, polní cesty) doprovodnou zelení (interakční prvky, stromořadí, aleje)

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy:

Zezeň zahradní a sadová – ZZ (zahrady a záhumenky na přechodu sídla do krajiny, sady)

Zezeň krajinná – ZK (plochy pro biokoridory, které jsou ÚSES, interakční prvky, remízky, zezeň na nelesních pozemcích)

Přírodní všeobecné – NU (plochy pro biocentra, která jsou prvky ÚSES)

Vodní a vodních toků – WT (vodní plochy a koryta vodních toků, protierozní příkopy, protipovodňová hráz)

Zemědělské všeobecné – AU (plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím)

Lesní všeobecné – LU (plochy lesů)

E.2. Vymezení ploch změn v krajině

ZK – zezeň krajinná

ZK K.46 - K.53	Plochy v severozápadně od HZÚ
ZK K.41, K.42, K.54 – K.56	Plochy v jihozápadně od HZÚ
ZK K.43, K.44, K.58 – K.65	Plochy v jižní části řešeného území
ZK K.45, K.66 – K.72	Plochy v severovýchodně od HZÚ
ZK K.57, K.73, K.74	Plochy severně od HZÚ

NU – přírodní všeobecné

NU K.32 – K.35	Plocha u severního okraje řešeného území
NU K.36 – K.39	Plocha u západního okraje řešeného území
NU K.40	Plocha u jihozápadního okraje řešeného území

E.3. Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny jak pro volně žijící živočichy (stávající a návrhové plochy pro biokoridory, biocentra a interakční prvky), tak pro člověka (stávající a návrhové plochy dopravy silniční - DS).

E.4. Ochrana před povodněmi

Do řešeného území mírně zasahuje záplavové území vodního toku Romže. Jedná se o záplavové území Q5, Q20, Q100 a aktivní zónu záplavového území. Uvnitř této záplavové zóny nejsou vymezeny žádné nové záměry.

Je vymezena návrhová plocha vodní a vodních toků **WT Z.30** pro protipovodňovou hráz retenční nádrže.

E.5. Územní systém ekologické stability

Územní plán stabilizuje stávající plochy zeleně krajinné ZK, lesní všeobecné LU a přírodní všeobecné NU prvky ÚSES – lokální biocentra a lokální biokoridory.

Ze ZÚR OK je územním plánem převzat nadregionální biokoridor s označením **K 132**, který je v řešeném území zprůměrněn v podobě lokálního biocentra **LBC.1**, které je vloženo na tomto biokoridoru.

Dále jsou vymezeny tyto návrhové plochy pro prvky ÚSES:

Lokální biokoridory:

označení prvku ÚSES	označení návrhové plochy	umístění návrhové plochy
LBK.4a	ZK K.41	Plocha u západního okraje řešeného území
LBK.4c	ZK K.42	Plocha u jihozápadního okraje řešeného území
LBK.5a	ZK K.43	Plocha u jihozápadního okraje řešeného území
LBK.5c	ZK K.44	Plocha u jižního okraje řešeného území
LBK.6	ZK K.45	Plocha u východního okraje řešeného území

Lokální biocentra:

označení prvku ÚSES	označení návrhové plochy	umístění návrhové plochy
LBC.1b	NU K.35	Plocha u severního okraje řešeného území
LBC.1c	NU K.34	Plocha u severního okraje řešeného území
LBC.1d	NU K.33	Plocha u severního okraje řešeného území
LBC.1f	NU K.32	Plocha u severního okraje řešeného území
LBC.2a	NU K.36	Plocha u západního okraje řešeného území
LBC.2b	NU K.37	Plocha u západního okraje řešeného území
LBC.2d	NU K.38	Plocha u západního okraje řešeného území
LBC.2f	NU K.39	Plocha u západního okraje řešeného území
LBC.3a	NU K.40	Plocha u jihozápadního okraje řešeného území

E.6. Extravilánové vody, odtokové poměry, protierozní opatření, odvodňovací zařízení

Územní plán vymezuje návrhové plochy vodní a vodních toků **WT Z.6, Z.14, Z.15, Z.28, a Z.29** pro protierozní a svodné příkopy k ochraně zastavěného území před extravilánovými vodami.

Dále jsou vymezeny návrhové plochy zeleně krajinné **ZK K.46 – K.74** pro interakční prvky (keřové pásy, aleje, stromořadí, remízy) jako protierozní opatření.

Dále je vymezena návrhová plocha vodní a vodních toků **WT Z.30** pro hráz retenční nádrže a rozsáhlé stávající plochy lesní všeobecné LU pro podporu zadržování vody v krajině.

E.7. Rekreační

V řešeném území se nachází stávající plochy rekreace individuální – RI v lokalitách rekreačních osad v severní části řešeného území.

Nové návrhové plochy pro rekreaci nejsou vymezeny.

E.8. Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází chráněné ložiskové území, výhradní či nevýhradní ložisko nerostných surovin, ani dobývací prostor.

Nové návrhové plochy pro těžbu nerostných surovin nejsou vymezeny.

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

F.1. Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití

plochy bydlení

BV - bydlení venkovské

BH - bydlení hromadné

plochy rekreace

RI - rekreace individuální

plochy občanského vybavení

OV - občanské vybavení veřejné

OK – občanské vybavení komerční

OS - občanské vybavení sport

OH - občanské vybavení hřbitovy

plochy veřejných prostranství

PU - veřejná prostranství všeobecná

plochy dopravní infrastruktury

DS - doprava silniční

DD – doprava drážní

plochy technické infrastruktury

TU – technická infrastruktura všeobecná

plochy výroby a skladování

VZ – výroba zemědělská a lesnická

plochy vodní a vodohospodářské

WT – vodní a vodních toků

plochy zeleně

ZZ – zeleň zahradní a sadová

ZS - zeleň sídelní ostatní

ZK – zeleň krajinná

plochy zemědělské

AU - zemědělské všeobecné

plochy lesní

LU - lesní všeobecné

plochy přírodní

NU - přírodní všeobecné

F.2. Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití:

BV - bydlení venkovské

Hlavní využití plochy

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení slučitelné s bydlením (technické a hospodářské objekty, garáže, bazény apod.)
- související občanské vybavení, s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
- drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- služby nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- související dopravní a technická infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

Nepřípustné využití plochy:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 2 NP + obytné podkroví, max. výška 12 m nad úrovní rostlého terénu
- charakter a výška nové zástavby nebude narušovat převažující charakter a výškovou hladinu okolní stávající zástavby

BH - bydlení hromadné

Hlavní využití plochy

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení slučitelné s bydlením (technické a hospodářské objekty, garáže apod.)
- související občanské vybavení, s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

Nepřípustné využití plochy:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška 15 m nad úrovní rostlého terénu

RI - rekreace individuální

Hlavní využití plochy:

- rodinná rekreace

Přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení, které jsou slučitelné s rodinnou rekreací a nesnižují kvalitu prostředí
- související dopravní a technická infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření
- veřejná prostranství, zeleň

Nepřípustné využití plochy:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 1 NP + obytné podkroví, max. výška zástavby 8 m nad úrovní rostlého terénu
- max. výměra staveb 80 m²

OV – občanské vybavení veřejné

Hlavní využití plochy

- nekomerční občanské vybavení, např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva

Přípustné využití plochy:

- tělovýchova a sport
- sakrální stavby
- služby nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- bydlení související s hlavním využitím – služební byty, byt vlastníka
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

Nepřípustné využití plochy:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 12 m nad úrovní rostlého terénu

OK – občanské vybavení komerční

Hlavní využití plochy

- komerční občanské vybavení, např. obchodní prodej, ubytování, stravování, služby

Přípustné využití plochy:

- bydlení související s hlavním využitím – služební byty, byt vlastníka
- související dopravní a technická infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

Nepřípustné využití plochy:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 12 m nad úrovní rostlého terénu

OS - občanské vybavení sport

Hlavní využití plochy

- tělovýchova a sport

Přípustné využití plochy:

- související obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- bydlení související s hlavním využitím – služební byty, byt vlastníka
- související dopravní a technická infrastruktura
- protierozní a protipovodňová opatření
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

Nepřípustné využití plochy:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 12 m nad úroveň rostlého terénu

OH - občanské vybavení hřbitovy

Hlavní využití plochy

- veřejné pohřebiště a služby s ním související

Přípustné využití plochy:

- související dopravní a technická infrastruktura
- občanské vybavení v nezbytném rozsahu a přímo související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, zeleň

Nepřípustné využití plochy:

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

DS - doprava silniční

Hlavní využití plochy:

- silniční doprava

Přípustné využití:

- silnice III. třídy, účelové komunikace, místní obslužné komunikace
- dopravní zařízení a dopravní vybavení
- stavby a zařízení související s hlavním využitím
- odstavné a parkovací plochy
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství, chodníky, zeleň
- protihluková opatření
- protierozní a protipovodňová opatření
- stezky pro pěší, cyklotrasy
- zeleň nesnižující bezpečnost dopravy

Nepřípustné využití:

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

DD - doprava drážní

Hlavní využití plochy:

- drážní doprava

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím plochy (obvod dráhy, včetně opěrných zdí, mostů, tunelů apod.)
- dopravní zařízení a dopravní vybavení (železniční stanice a zastávky, nástupiště apod.)
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň
- protihluková opatření
- protipovodňová a protierozní opatření
- zeleň nesnížující bezpečnost dopravy

Nepřípustné využití:

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

TU – technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití plochy:

- technická infrastruktura

Přípustné využití plochy:

- zásobování pitnou a užitkovou vodou (vodojem apod.)
- odvádění a likvidace odpadních vod (ČOV, přečerpávací stanice odpadních vod apod.)
- zásobování elektrickou energií
- zásobování plynem
- stavby a zařízení elektronických komunikací (základnová stanice, vysílač apod.)
- stavby a zařízení související s hlavním využitím plochy
- související dopravní infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň
- protipovodňová a protierozní opatření

Nepřípustné využití plochy:

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

PU - veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití plochy

- veřejná prostranství

Přípustné využití plochy:

- náves, ulice, chodníky
- místní obslužné komunikace, účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- související dopravní a technická infrastruktura
- protipovodňová a protierozní opatření
- prvky drobné architektury
- dětská hřiště, zeleň

Nepřípustné využití plochy:

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

VZ - výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití plochy

- zemědělská (živočišná i rostlinná) výroba, skladování a manipulace

Přípustné využití plochy:

- zemědělské areály
- sklady, pomocné provozy, prodejny, administrativa
- ubytování zaměstnanců a nezbytného technického personálu
- řemeslná výroba, služby
- související dopravní a technická infrastruktura
- garáže, odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily a zemědělskou techniku
- zeleň
- protihluková opatření
- protierozní a protipovodňová opatření

Nepřípustné využití plochy:

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

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- max. výška zástavby 12 m nad úroveň terénu

WT – vodní a vodních toků

Hlavní využití plochy

- vodní plochy a toky

Přípustné využití plochy:

- prvky ÚSES (lokální biocentra, lokální biokoridory)
- rybochovná zařízení
- protipovodňová a protierozní opatření
- vodohospodářské stavby
- opatření k zadržení vody v krajině
- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- výroba elektrické energie, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie

ZZ - zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití plochy:

- soukromá zeleň

Přípustné využití:

- zahrady rodinných domů, záhumenky, sady
- zemědělsky obhospodařovaná půda
- související dopravní a technická infrastruktura
- doplňkové stavby a zařízení pro zemědělské obhospodařování
- protipovodňová a protierozní opatření
- oplocení

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- max. výška doplňkových staveb 4 m nad úroveň terénu

ZS - zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití plochy:

- veřejná sídelní zeleň

Přípustné využití:

- parkově upravené plochy
- související dopravní a technická infrastruktura
- stezky pro pěší, chodníky
- altány, prvky drobné architektury
- dětská hřiště, sportoviště

Nepřípustné využití plochy:

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

ZK – zeleň krajinná

Hlavní využití plochy:

- zeleň v krajině

Přípustné využití:

- prvky ÚSES (lokální biokoridory)
- interakční prvky
- doprovodná a rozptýlená zeleň (aleje, stromořadí, remízy apod.)
- vodní plochy, mokřady
- související dopravní a technická infrastruktura
- protipovodňová a protierozní opatření

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů
- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), s výjimkou odpočívadel, turistických přístřešků, informačních tabulí apod.
- výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie
- oplocení
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

AU - zemědělské všeobecné

Hlavní využití plochy:

- zemědělsky obhospodařovaná půda

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- protipovodňová a protierozní opatření
- zeleň v krajině

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů
- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), s výjimkou odpočívadel, turistických přístřešků, informačních tabulí apod.
- výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie
- oplocení
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

LU - lesní všeobecné

Hlavní využití plochy:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa – PUPFL

Přípustné využití:

- prvky ÚSES (lokální biokoridory)
- vodní plochy, mokřady
- související dopravní a technická infrastruktura
- protipovodňová a protierozní opatření

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů
- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), s výjimkou odpočívadel, turistických přístřešků, informačních tabulí apod.
- výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

NU - přírodní všeobecné

Hlavní využití plochy

- prvky územního systému ekologické stability

Přípustné využití:

- lokální biocentra - výsadba a dosadba porostů
- vodní plochy a toky, které jsou součástí biocenter
- související dopravní a technická infrastruktura nenarušující funkci biocentra
- protipovodňová a protierozní opatření

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů
- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra), s výjimkou odpočívadel, turistických přístřešků, informačních tabulí apod.
- výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie
- oplocení
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

F.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Prostorové uspořádání bude v případě nové zástavby respektovat členění ploch podle rozdílného využití (viz kapitola F.2.). Nová zástavba musí vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat architektonické a urbanistické hodnoty v území.

Nová obytná 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 (definováno v kap. C.1). Nepřípustná je výstavba RD v další řadě za stávající zástavbou.

S ohledem na charakter obce a řešené území (definováno v kap. C.1.) jsou Územním plánem Zdětín stanoveny výškové hladiny (viz kapitola F.2.).

ÚP nenavrhuje nová zastavitelná území ve volné krajině (satelity), nenavrhuje vytváření nových dominant, potlačujících současné dominanty obrazu místa a věnuje zvýšenou pozornost přírodním složkám krajinného rázu (zvýšení podílu zeleně a její ochrana - návrhem ploch zeleně krajinné ZK a ploch přírodních všeobecných – NU, návrhem LBC, LBK, interakčních prvků a doplňkové zeleně). Při návrhu nových objektů a jejich výstavbě musí být respektovány a chráněny všechny skladebné prvky ÚSES. Budou zachovány významně se uplatňující nezastavěné a nenarušené krajinné horizonty, místa významných panoramatických pohledů a výhledů na krajinu.

Navrženým rozvojem území nedojde k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu.

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

V ÚP jsou vymezeny **veřejně prospěšné stavby**:

VT.E21 koridor pro zdvojení el. vedení VN (označení dle ZÚR OK: **E21**)
VN.6, VN.14, VN.15, VN.28, VN.29 pro vybudování protierozních příkopů
VN.30 pro vybudování protipovodňové hráze

V ÚP jsou vymezena **veřejně prospěšná opatření**:

VU.32 – VU.40 pro vytvoření lokálních biocenter
VU.41 – VU.45 pro vytvoření lokálních biokoridorů

V ÚP nejsou vymezeny **plochy pro asanaci**.

V ÚP nejsou vymezeny **stavby a opatření zajišťování obrany a bezpečnosti státu**.

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

V ÚP nejsou vymezena kompenzační opatření dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

I. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Pro všechny nové lokality výstavby platí:

- I. nejprve bude vždy vybudována dopravní a technická infrastruktura (obslužná komunikace, odkanalizování, zásobování pitnou vodou, zásobování energiemi atd.) s potřebnou kapacitou
- II. po vybudování funkční dopravní a technické infrastruktury je možné započat samotnou výstavbu RD, bytových domů, objektů výroby, objektů občanské vybavenosti apod.

J. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

drobné podnikání / služby nerušícího a neobtěžujícího charakteru

– provozy, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a které nepřekračují hygienické limity (vibrace, hluk, zápach)

interakční prvky

– liniová zeleň v krajině (keřová, stromová apod.) plnící protierozní funkci

pomocné provozy

– provozy spojené s výrobou (např. zajišťující servis a údržbu)

prvky drobné architektury

– socha, pomník, kříž apod.

řemeslná výroba

– typ výroby založený na vysokém podílu manuální práce

služby

– hospodářská činnost uspokojující určitou potřebu. Jejím výsledkem je užitečný efekt, ne hmotný statek (výrobek). Služby nelze skladovat. Služby se mohou dále dělit např. na výrobní, nevýrobní, sociální, zdravotní.

struktura

– stavba, uspořádání, vnitřní řád, soustava, složení

trvale udržitelný rozvoj

– takový rozvoj, který naplňuje potřeby přítomných generací, aniž by ohrozil schopnost budoucích generací naplňovat potřeby své

urbanistický

– týkající se výstavby obcí a měst

K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Územního plánu Zdětín obsahuje 24 listů.

Grafická část Územního plánu Zdětín obsahuje 3 výkresy.