

ÚZEMNÍ PLÁN CHLEBIČOV

NÁVRH



I.1. TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

6/2016

Obec Chlebičov
Hlavní 65, PSČ 747 31

OBJEDNATEL

Atelier Archplan Ostrava s.r.o.
Martinovská 3168, PSČ 723 00 Ostrava-Martinov

ZHOTOVITEL

Magistrát města Opavy
Odbor hlavního architekta a územního plánu

POŘIZOVATEL

Krajský úřad Moravskoslezského kraje
Odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury

**KRAJSKÝ ORGÁN
ÚZEMNÍHO
PLÁNOVÁNÍ**

Ing.arch. Kateřina Buschová
Pierre Busch, Dipl.Arch.
Ing. Jiří Datinský
Ing. Jaroslav Gavlas
Ing. Tereza Nováčková
RNDr. Milan Poledník
Ing.arch. Magdalena Zemanová

ZPRACOVATELÉ

Ing.arch. Kateřina Buschová
-autorizovaný architekt ČKA 3017

**ZODPOVĚDNÝ
PROJEKTANT**

SEZNAM PŘÍLOH KOMPLETNÍHO ELABORÁTU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU:

I. ÚZEMNÍ PLÁN CHLEBIČOV – NÁVRH

I.1. Textová část návrhu územního plánu

I.2. Grafická část návrhu územního plánu

I.A.	Výkres základního členění území	1:5 000
I.B.	Hlavní výkres-urbanistická koncepce	1:5 000
I.B1.	Hlavní výkres-koncepce dopravy	1:5 000
I.B2.	Hlavní výkres-koncepce vodního hospodářství	1:5 000
I.B3.	Hlavní výkres-koncepce energetiky a spojů	1:5 000

II. ÚZEMNÍ PLÁN CHLEBIČOV - ODŮVODNĚNÍ

II.1. Textová část odůvodnění návrhu územního plánu

II.2. Grafická část odůvodnění návrhu územního plánu

II.A.	Koordinační výkres	1:5 000
II.B.	Výkres širších vztahů	1:25 000
II.C.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- **Textová část**
- **Příloha** – Územní plán Chlebičov – posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb. v platném znění

ÚZEMNÍ PLÁN CHLEBIČOV – NÁVRH

I. TEXTOVÁ ČÁST

	str.
I.1. Textová část návrhu územního plánu	
a) Vymezení zastavěného území	2
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	
c1. Urbanistická koncepce	2
c2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	3
c3. Systém sídelní zeleně	3
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	
d1. Koncepce dopravy	3
d2. Koncepce vodního hospodářství	4
d3. Koncepce energetiky a spojů	4
d4. Nakládání s odpady	5
d5. Občanské vybavení	5
d6. Veřejná prostranství	5
e) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, vodní toky a plochy, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	
e1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny	5
e2. Územní systém ekologické stability	6
e3. Vodní toky a plochy, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	6
e4. Rekreace	6
e5. Dobývání ložisek nerostných surovin.....	6
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	6
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	13
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	13
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	14
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření	14
k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	14
l) Stanovení pořadí změn v území	14
m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	14
n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	14

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(I.A. Výkres základního členění území, I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce)

1. Zastavěné území je vymezeno na digitalizované katastrální mapě vykazující stav k únoru 2015. Součástí zastavěného území je intravilán stanovený k 1.9.1966.
2. Zastavěné území je tvořeno především větším kompaktním celkem zástavby obce. Další větší zastavěné území tvoří oplocený areál skládky Eko - Chlebičov. Tři menší samostatná zastavěná území jsou plochy technické infrastruktury.
3. Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech: *I.A. Výkres základního členění území, I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce.*

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

(I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce)

1. Území obce bude rozvíjeno s intenzitou odpovídající jeho poloze na okraji Metropolitní rozvojové oblasti Ostrava OB2 vymezené v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje.
2. Koncepce rozvoje území obce bude vycházet z odborného odhadu vývoje počtu obyvatel a územních možností pro zajištění vyváženého rozvoje základních funkcí – bydlení a občanské vybavení, výroba a podnikání, rekreace a cestovní ruch – s předpokladem pozvolného mírného růstu počtu obyvatel.
3. Územní rozvoj bydlení v obci bude přednostně zajišťován využitím prouků zastavěného území. V zastavitelných plochách pro bydlení bude dodržována kompaktnost zástavby a přiměřená velikost pozemků. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vždy vymežovány v návaznosti na zastavěné území.
4. Navržený územní rozvoj plochy T1 technická infrastruktura – skládka bude považován za konečný minimálně pro dobu předpokládané životnosti skládky.
5. Rozvoj výrobních a hospodářských aktivit bude zajišťován intenzifikací nebo rekonstrukcí stávající plochy V – výroba a skladování zemědělská a průmyslová.
6. Trasy silnic procházejících obcí budou považovány za územně stabilizované.
7. Bude respektována urbanistická struktura obce a stávající měřítko zastavění jejích funkčních ploch. Hodnotný obraz obce v krajině bude podporován a rozvíjen prostřednictvím zeleně zahrad a sadů – plochy ZU zeleně urbanizované na přechodu mezi kompaktní zástavbou obce a volnou krajinou.
8. V zastavěném území obce bude podporován rozvoj sídelní – především veřejné zeleně.
9. Nezastavěné území obce bude rozvíjeno jako zemědělsky využívaná krajina jejíž členitost bude posilována ochranou a rozvojem přírodních prvků – lesních společenstev, rozptýlené krajinné zeleně, lučních společenstev. Bude zachována prostupnost krajiny i sídla.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

(I.A. Výkres základního členění území, I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce)

c1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

1. Zástavba s převahou ploch SB-smíšeného bydlení bude nadále uspořádána v kompaktní formě podél silnice III/0469. V plochách SB-smíšené obytné budou umožněny drobná průmyslová a zemědělská výroba a podnikání včetně občanské vybavenosti lokálního významu a další ekonomické aktivity, které nemají negativní vliv na kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení v obci. Územní rozvoj ploch SB-smíšeného bydlení je navržen v návaznosti na zastavěné území v zastavitelných plochách **Z1, Z2, Z3, Z4, Z5**.
2. Občanské vybavení veřejné infrastruktury-OV je územně stabilizováno v centrální části obce a je považováno za územně dostačující.
3. Plochy výroby a skladování – V zemědělské a průmyslové a V1 fotovoltaická elektrárna jsou územně stabilizovány do stávajících areálů.

- Plocha T1-technické infrastruktury-skládka zůstává situována v dnešní poloze vzdálené od obytného území obce. Územní rozvoj skládky je navržen v rozsahu zastavitelných ploch **Z9, Z10, Z11** pro dobu životnosti skládky.

c2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

- Plochy přestavby nejsou navrhovány.
- Jsou navrženy zastavitelné plochy: (označeny kódem Z a pořadovým číslem)

označení plochy	kód využití	převládající způsob využití plochy	poznámka
Z1	SB	smíšené obytné	cca 5 RD
Z2	SB	smíšené obytné	cca 4 RD
Z3	SB	smíšené obytné	cca 4 RD
Z4	SB	smíšené obytné	cca 2-3 RD
Z5	SB	smíšené obytné	cca 3-4 RD
Z6	ZU	zeleně vyhrazené	oplocené zahrady
Z7	PZ	veřejných prostranství-zeleně	parčík u poldru na Velké Hoštice
Z8	PZ	veřejných prostranství-zeleně	lesopark Angelika u fotbalového hřiště
Z9	T1	technické infrastruktury-skládka	rozšíření skládky_ západ
Z10	T1	technické infrastruktury-skládka	rozšíření skládky_ východ
Z11	T1	technické infrastruktury-skládka	rozšíření skládky_ sever

c3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

- Za územně stabilizovanou je považována plocha PZ veřejné prostranství – zeleň u Chlebičovského potoka.
- Rozšíření ploch PZ veřejné prostranství – zeleň je navrženo v zastavitelných plochách **Z7, Z8**.
- Největší podíl zeleně v zastavěném území bude nadále tvořit soukromá obytná zeleň zahrad jako součást ploch SB – smíšených obytných, samostatně vymezená jako plocha **ZU** – zeleň vyhrazená.
- Propojenost systému sídelní zeleně bude umožněna přípustností zeleně v plochách PV veřejná prostranství, D dopravní infrastruktura, OV občanské vybavení veřejné infrastruktury, OS občanské vybavení tělovýchova a sport.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

d1. KONCEPCE DOPRAVY

(I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce, I.B1. Hlavní výkres-koncepce dopravy

SILNICE, MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- Silnice III/0468** (Velké Hoštice – Pusté Jakartice - Oldřišov) a silnice **III/0469** (Chlebičov, ulice Hlavní) zůstávají v průchodu Chlebičovem územně stabilizované.
- Komunikační systém obce je v zásadě stabilizovaný.
- Pro zpřístupnění zastavitelných ploch Z2 a Z4 je navrženo prodloužení stávajících místních komunikací.
- Stávající místní komunikace budou podle možností a potřeby rekonstruovány, rozšiřovány.
- Z účelových komunikací jsou za významné považovány především ty, které zpřístupňují plochy technické infrastruktury nebo po kterých jsou vedeny cyklotrasy.

AUTOBUSOVÁ DOPRAVA

- Stávající systém hromadné osobní přepravy budou nadále zajišťovat autobusové linky.
- Rozmístění a vybavení tří autobusových zastávek v obci je stabilizované.

STATICKÁ DOPRAVA

8. Stávající parkoviště u školy, u hřiště, v centru obce, ve výrobních areálech i v areálu skládky jsou stabilizované. Podle potřeby lze parkovací stání zřizovat nebo rozšiřovat ve většině ploch s rozdílným způsobem využití dle podmínek stanovených v kap. f).

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

9. Stávající cyklotrasy č. 552, č. 6054 a č. 6092 jsou vedeny po místních komunikacích a po málo frekventované silnici III/0469. Vedení cyklotras je územně stabilizované.
10. Je navržena místní cyklistická okružní trasa navazující na stávající značenou cyklotrasu.
11. Samostatné pěší chodníky, které je třeba v území stabilizovat a zajistit jejich trvalou funkčnost jsou vyznačeny ve výkresu Konceptu dopravy 1.B.1. Podle potřeby je možno chodníky doplňovat podél silnic, místních komunikací i jinde v zastavěném území.

d2. KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

(I.B. Hlavní výkres–urbanistická koncepce, I.B2. Hlavní výkres-koncepce vodního hospodářství)

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

1. Systém zásobování pitnou vodou z vlastního zdroje vody - vrtu JS-1 Angelika do rozvodné sítě v obci zůstane zachován.
2. Pro zastavitelné plochy Z2 a Z4 je navrženo rozšíření zásobovacích vodovodních řadů.
3. Vodovody budou přednostně umísťovány do ploch PV- veřejných prostranství.
4. Areál skládky bude nadále zásobován pitnou vodou individuálně.

ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD:

5. Kanalizační systém jednotné kanalizace s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod a odlehčených odpadních vod do Chlebičovského potoka zůstane zachován.
6. Pro zastavitelnou plochu Z2 je navrženo rozšíření kanalizační sítě.
7. Kanalizační řady budou přednostně umísťovány do ploch PV- veřejných prostranství.
8. Areál skládky bude nadále odkanalizován individuálně.

d3. KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ

(I.B. Hlavní výkres–urbanistická koncepce, I.B3. Hlavní výkres-koncepce energetiky a spojů)

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:

1. Hlavním přívodním vedením elektrické energie vysokého napětí VN 22 kV zůstává linka č. 260 - Velké Hoštice-Kobeřice.
2. Transformovaný výkon stávajících trafostanic je dostačující, případný nárůst potřeby je možno řešit jejich přezbrojením.
3. Efektivní využití zastavěného území a zastavitelných ploch bude zajišťováno umísťováním rozvodných elektrických vedení do země.
4. Stávající fotovoltaická elektrárna na ploše V1-plochy výroby a skladování-FVE je územně stabilizovaná, další zábor nezastavěných ploch pro výrobu energie ze slunečního záření není přípustný.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

5. Zásobování plynem bude nadále zajišťováno stávajícím středotlakým plynovodem z regulační stanice VTL/STL ve Velkých Hošticích.
6. Pro zastavitelné plochy Z2, Z3, Z4 je navrženo rozšíření STL plynovodů, plynovodní potrubí bude přednostně umísťováno do ploch PV- veřejných prostranství.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

7. Individuální - decentralizovaný systém zásobování teplem zůstane zachován.
8. Preferovaným palivem je plyn a ekologická obnovitelná paliva.

SPOJE

9. Ve stávajících telekomunikačních ani radiokomunikačních zařízeních na území obce nejsou navrhovány změny.

d4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

(I.B. hlavní výkres – urbanistická koncepce)

1. Je respektován stávající systém nakládání s odpady. Komunální i nebezpečný odpad bude nadále likvidován na skládce EKO-Chlebičov a.s v obci.
2. Areál skládky komunálního i nebezpečného odpadu na území obce je respektován jako plochy zastavěného území T1-technické infrastruktury-skládka a navržené zastavitelné plochy Z9, Z10 a Z11.

d5. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

(I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce)

1. Plochy OV občanského vybavení veřejné infrastruktury a OS občanského vybavení tělovýchova a sport jsou územně stabilizované.
2. Umísťování občanského vybavení v plochách SB-smíšené obytné je možné za podmínek stanovených dále v kap. f).
3. Pro potřeby Chlebičova bude nadále využíváno pohřebiště mimo území obce.

d6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

(I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce)

1. Vyznačené stávající a navrhované plochy PV veřejných prostranství budou respektovány jako veřejně přístupné uliční prostory v zastavěném území a zastavitelných plochách a veřejně přístupné prostory zajišťující prostupnost nezastavěného území.
2. Vyznačené stávající a navrhované plochy PZ veřejných prostranství – zeleně budou respektovány jako veřejně přístupná zelen v zastavěném území a nezastavitelných plochách.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, PROSTUPNOST KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, VODNÍ TOKY A PLOCHY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A POD.

(I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce)

e1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, PROSTUPNOST KRAJINY

1. V nezastavěném území, tj. mimo zastavěná území a zastavitelné plochy jsou vymezeny plochy:
NZ – plochy zemědělské
NP – plochy přírodní
NS – plochy smíšené nezastavěného území
W – plochy vodní a vodohospodářské
2. Podmínky pro využití ploch nezastavěného území jsou stanoveny v kap. f) tak, aby:
 - krajina byla chráněna před nežádoucím zastavěním,
 - přírodní a krajinářské hodnoty krajiny byly respektovány a rozvíjeny,
 - navrhovanými změnami v území nedocházelo ke zhoršování prostupnosti krajiny,
 - byly vytvořeny územní podmínky pro udržení ekologické rovnováhy v krajině - viz dále v odstavci e2,
 - byly vytvořeny územní podmínky pro snižování hrozby lokálních povodní a půdní eroze - viz dále v odstavci e3,
 - byly vytvořeny podmínky pro přiměřené hospodářské i rekreační využívání krajiny - viz dále v odstavci e4.
3. Prostupnost krajiny je zajišťována systémem účelových komunikací, které je možno podle potřeby doplňovat za podmínek stanovených v kap. f).

e2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

1. V katastrálním území Chlebičov je navrženo vymezení prvků lokálního územního systému ekologické stability – lokálních biocenter a lokálních biokoridorů – jako plochy NP přírodní. Jsou to:
L3 – lokální biocentrum zahrnující lesík v blízkosti fotovoltaické elektrárny
L2 – lokální biokoridor propojující L3 s regionálním biocentrem RBC 221 v území Oldřišova
L4 – lokální biokoridor vycházející z L3 a směřující do území Kravaň.
2. Do katastrálního území Chlebičov zasahují malé části dvou prvků ÚSES vymezených v sousedních obcích. Jsou to:
L1 – část lokálního biocentra vymezeného v k.ú. Oldřišova
L5 – část lokálního biokoridoru vymezeného v k.ú. Velkých Hoštic.
3. Dnes nefunkční části ÚSES jsou určeny ke změně druhu využití pozemků – na lesní společenstva – ostatní plochy.

e3. VODNÍ TOKY A PLOCHY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

1. Hlavním recipientem povrchové vody v území Chlebičova je Chlebičovský potok. V průchodu zastavěným územím zůstává zatrubněn jako stoka jednotné kanalizace.
2. Vodní toky nezpůsobují v obci záplavy, nejsou vymezena záplavová území.
3. Podél severní, západní a jihozápadní hranice zastavěného území je navrženo rozšíření plochy NS smíšené nezastavěného území určené především pro zatravnění a rozvoj krajinné zeleně, jako ochrana před půdní erozí a jako opatření k zadržování vody v krajině; podobnou funkci plní i navrhované plochy PZ veřejné prostranství – zeleň, plocha NP přírodní a navrhovaný rybník – plocha W vodní a vodohospodářská.
4. Konkrétní protierozní a protipovodňové opatření formou poldru – retenční nádrže bude realizováno na hranicích obcí Velké Hoštice a Chlebičov západně zastavěného území obce. Podmínky pro využití ploch PZ veřejné prostranství – zeleň a plochy NS smíšené nezastavěného území to umožňují.

e4. REKREACE

1. Území obce bude nadále rekreačně využíváno především pro pěší turistiku, cykloturistiku.
2. Ke zlepšení podmínek pro rekreaci a cestovní ruch je navržena místní cyklotrasa – naučná stezka a rybník, lesní společenstva v rámci ÚSES a parky – veřejná zeleň v zastavěném území obce.
3. Pro rekreaci a CR může být nadále využíváno stávající občanské vybavení obce – prodejny, pohostinství, hřiště, koupaliště. Další zařízení cestovního ruchu – ubytovací, stravovací – mohou být realizována podle zájmu a potřeby ve většině zastavěného území – především v plochách SB smíšené obytné nebo OS občanské vybavení tělovýchova a sport.

e5. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

1. V řešeném území se nenacházejí a nejsou vymezeny žádné plochy těžby nerostných surovin.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce, II.A. Koordinační výkres)

1. V řešeném území jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

SB – plochy smíšené obytné

Plochy občanského vybavení:

OV – plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury

OS – plochy občanského vybavení tělovýchova a sport

Plochy veřejných prostranství:

PV – plochy veřejných prostranství

PZ – plochy veřejných prostranství - zeleně

D – plochy dopravní infrastruktury

Plochy technické infrastruktury:

T – plochy technické infrastruktury

T1 – plochy technické infrastruktury - skládka

Plochy výroby a skladování:

V – plochy výroby a skladování zemědělské i průmyslové

V1 – plochy výroby a skladování - FVE

ZU – plochy zeleně vyhrazené

NZ – plochy zemědělské

NP – plochy přírodní

NS – plochy smíšené nezastavěného území

W – plochy vodní a vodohospodářské

PODMÍNKY PLATNÉ PRO CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ OBCE:

2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny pro vymezení ploch, pozemků staveb a zařízení, pro jejich změny, pro dělení a scelování pozemků.
3. Navrhované využití ploch s rozdílným způsobem využití je podmíněno nutností respektovat limity využití území, které vyplývají z právních předpisů a správních rozhodnutí a z řešení územního plánu.
4. Jako plocha vodní a vodohospodářská – W je označena jen plocha pro navrhovaný rybník. Vodní toky v řešeném území jsou součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých se nacházejí. Jejich vodohospodářský i krajinný význam bude respektován.
5. Za podmíněně přípustné je vždy považováno vymezení pozemků staveb, zařízení a ploch sloužících dlouhodobému nebo trvalému pobytu osob v místech, která mohou být zatěžována hlukem, vibracemi, prašností, zápachem nebo jinými negativními jevy ohrožujícími zdraví nebo snižujícími trvale pohodu bydlení.
6. Individuálně budou posuzovány změny na pozemcích památek místního významu, případně na pozemcích v jejich blízkosti tak, aby jejich historická hodnota ve vztahu k urbanistickým nebo krajinným hodnotám prostředí byla zachována.
7. Na území obce se nepřipouští vymezení pozemků staveb pro individuální rodinnou rekreaci.
8. V zastavěném území je oplocování pozemků přípustné, pokud není v dále uvedených podrobných podmínkách pro využití ploch stanoveno jinak.
9. V řešeném území je nepřipustné vymežovat plochy pro větrné elektrárny a bioplynové stanice, stejně jako pro další pozemní fotovoltaické elektrárny zřizované převážně za účelem dodávky elektrické energie do veřejné sítě.
10. V nezastavěném území obce – plochách NZ, NS, NP, W je nepřipustné vymežovat pozemky staveb pro hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

11. SB – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ INDIVIDUÁLNÍ

Využití hlavní a převládající:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky staveb a změny v jejich užívání na související občanské vybavení lokálního významu a nevýrobní služby, lékařské pracoviště, stravování, ubytování, ap.
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
- dětská hřiště, maloplošná hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Využití podmíněně přípustné:

- umístění drobných vodních ploch v souladu se zásadami ochrany přírody a krajiny
- plochy pozemků staveb a změny v jejich užívání pro drobnou výrobu, řemesla a živnosti, chov hospodářských zvířat v malém, chov drobného domácího zvířectva, včetně pozemků staveb a zařízení, nezbytných k jejich užívání - pokud svým provozem nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou s bydlením slučitelné
- vymezení pozemků stavby bytového domu pokud svým charakterem a kapacitou výrazně nepřekročí parametry rodinného bydlení ve dvojdomu

Využití nepřípustné:

- pozemky staveb a jejich změny, které nesouvisí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, např. pozemky staveb pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, hromadné garáže, velkoplošná hřiště, hřbitovy, zahrádkové osady, apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby nepřekročí max. možnou výšku rodinného domu
- navrhovaná zástavba v prolukách bude respektovat uliční strukturu stávající okolní zástavby
- zastavěná plocha pozemků pro stavby nepřekročí 40% z celkové výměry plochy

12. OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**Využití hlavní a převládající:**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury včetně pozemků staveb nezbytných k jeho užívání

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního typu včetně pozemků staveb nezbytných k jeho užívání pouze související s hlavním a převládajícím využitím
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
- dětská hřiště, maloplošná hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- bydlení pro majitele nebo správce zařízení občanského vybavení

Využití nepřípustné:

- pozemky staveb a jejich změny, které nesouvisí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím, např. pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a sklady, hromadné garáže, chov hospodářských zvířat, bydlení v rodinných domech apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby výrazně nepřekročí stávající výškovou hladinu

13. OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ TĚLOVÝCHOVA A SPORT**Využití hlavní a převládající:**

- plochy pro velkoplošná hřiště a sportoviště

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky pro maloplošná hřiště a sportoviště
- vodní plochy, vodní nádrže
- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, včetně pozemků nezbytných pro jejich užívání a zařízení s tím související
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, parkoviště
- bydlení pro majitele nebo správce zařízení občanského vybavení

Využití nepřípustné:

- pozemky staveb a jejich změny, které nesouvisí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím např. pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, hromadné garáže, bydlení kromě přípustného, apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby nepřekročí max. možnou výšku rodinného domu

14. PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**Využití hlavní a převládající:**

- veřejně přístupné převážně zpevněné plochy uličních prostorů obsahující vozidlové nebo pěší komunikace případně jiné účelové komunikace, cyklostezky, ap.

Využití doplňující a přípustné:

- plochy veřejné zeleně, parkových a sadovnických úprav, aleje, stromořadí, doprovodná zeleně
- pozemky drobných staveb, uliční a parkový mobiliář, drobná architektura
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Využití podmíněně přípustné:

- parkovací místa v přiměřeném rozsahu pokud významně neomezí hlavní a převládající, doplňující a přípustné využití

Využití nepřípustné:

- oplocování pozemků
- pozemky staveb a zařízení, které přímo nesouvisí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím plochy, např. velkoplošná parkoviště, pozemky staveb kromě přípustných

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- nejsou stanoveny

15. PZ – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ**Využití hlavní a převládající:**

- plochy veřejné zeleně, parkových a sadovnických úprav

Využití doplňující a přípustné:

- pěší komunikace, jiné účelové komunikace pro údržbu zeleně, cyklostezky, ap.
- pozemky drobných staveb, parkový mobiliář, drobná architektura
- nezbytné průchody dopravní a technické infrastruktury
- maloplošná hřiště, dětská hřiště

Využití podmíněně přípustné:

- plochy a pozemky staveb nezbytné pro protipovodňové a protierozní úpravy, např. retenční nádrže, hráze, poldry, záchytné a vsakovací příkopy, apod. pokud výrazně neomezí hlavní a převládající využití plochy

Využití nepřípustné:

- pozemky staveb a činnosti, které přímo nesouvisí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby nepřekročí jedno nadzemní podlaží

16. D – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**Využití hlavní a převládající:**

- plochy a pozemky pro stavby a zařízení silniční dopravy

Využití doplňující a přípustné:

- související technická infrastruktura
- točny, obratiště, parkovací stání a manipulační plochy
- doprovodná, ochranná a veřejná zeleně
- komunikace pro pěší a cyklisty

Využití nepřípustné:

- pozemky staveb a zařízení, které přímo nesouvisí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- nejsou stanoveny

17. T – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**Využití hlavní a převládající:**

- plochy areálů čistírny odpadních vod, telekomunikačního zařízení, vodního zdroje s úpravnou vody a vodojemem

Využití doplňující a přípustné:

- související dopravní a manipulační plochy
- ochranná zeleň

Využití nepřipustné:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které přímo nesouvisejí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím plochy

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- nejsou stanoveny

18. T1 – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - SKLÁDKA**Využití hlavní a převládající:**

- plochy a pozemky staveb a zařízení určené k nakládání s odpady včetně nebezpečných a jejich likvidaci

Využití doplňující a přípustné:

- plochy a pozemky staveb a zařízení na zpracování výrobků z odpadů a obchodování s nimi
- nezbytné manipulační plochy, dopravní a technická infrastruktura
- ochranná zeleň
- oplocování plochy

Využití nepřipustné:

- pozemní fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny, bioplynové stanice
- zařízení, výroba nebo technologie, které by významně narušovaly kvalitu prostředí a pohodu bydlení v obci nebo vyžadující hygienické pásmo, které by zasahovalo pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které přímo nesouvisejí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím plochy, např. pro bydlení, rekreaci, velkoplošná hřiště a sportoviště, apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby nepřekročí výšku stávajícího zastavění areálu-třídící haly
- využití zastavitelných ploch Z9, Z10, Z11 je podmíněno:
 - zřízením pásu ochranné zeleně po okrajích skládky v přilehlých plochách NS, NZ
 - výsadbou lesních společenstev v rámci realizace L2 – lokálního biokoridoru ÚSES

19. V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ I PRŮMYSLOVÉ**Využití hlavní a převládající:**

- plochy a pozemky staveb a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování včetně pozemků staveb nezbytných k jejich užívání

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky staveb pro drobnou výrobu, řemesla a živnosti
- odstavení a parkování nákladních vozidel, autobusů, stavební a zemědělské techniky
- manipulační plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- ochranná zeleň

Využití podmíněně přípustné:

- výroba energie z obnovitelných zdrojů sluneční energie pouze ve vazbě na hlavní a převládající, doplňující a přípustné využití a pouze na střechách objektů a nikoliv jako samostatný zdroj jen pro dodávku do sítě

- související občanské vybavení např. podnikové prodejny, pouze ve vazbě na hlavní a převládající, doplňující a přípustné využití

Využití nepřipustné:

- výroba energie z obnovitelných zdrojů s výjimkou podmíněně přípustných
- zařízení, výroba nebo technologie, které by významně narušovaly kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo vyžadující hygienické pásmo, které by zasahovalo pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které přímo nesouvisejí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným nebo podmíněně přístupným využitím plochy, např. pro bydlení, rekreaci, velkoplošná hřiště a sportoviště, apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby nepřekročí výšku stávajícího zastavění areálu-zemědělské haly, sýpky
- při intenzifikaci využití plochy-např. dostavby, přestavby, apod., musí být dodržen minimální rozsah zeleně a to min. 20% z celkové výměry plochy V. Zeleň bude umístována a udržována po obvodu plochy, zejména podél společné hranice s plochou SB-smíšenou obytnou

20. V1 – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - FVE

Využití hlavní a převládající:

- stávající areál fotovoltaické elektrárny

Využití doplňující a přípustné:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura související s hlavním a převládajícím využitím

Využití nepřipustné:

- změna účelu využití plochy na jiné plochy výroby a skladování
- vymezení pozemků staveb, které přímo nesouvisejí se stávajícím hlavním a převládajícím využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- nemění se

21. ZU – PLOCHY ZELENĚ VYHRAZENÉ

Využití hlavní a převládající:

- zeleň zahrad a sadů

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky staveb sloužící uskladnění úrody a nářadí v rozsahu přiměřeném velikosti plochy ZU

Využití nepřipustné:

- jakékoliv jiné pozemky staveb kromě doplňujících a přípustných

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výška zastavění max. 1 nadzemní podlaží

22. NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Využití hlavní a převládající:

- hospodářské využívání zemědělské půdy – zemědělská rostlinná výroba

Využití doplňující a přípustné:

- změny druhů pozemků na lesní společenstva – ostatní krajinnou zeleň
- společná zařízení dle schválených komplexních pozemkových úprav
- plochy a pozemky staveb a zařízení nezbytných pro:
 - hospodářské využívání zemědělské půdy, např. polní hnojiště, silážní jámy, apod.
 - vodohospodářské a protierozní úpravy a stavby v krajině, např. zatravnění, zalesnění, retenční nádrže, poldry, rybníky, záchytné a vsakovací příkopy, apod.
 - veřejná prostranství, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu vč. cyklotras, cyklostezek a dalších komunikací pro zachování prostupnosti krajiny
 - úpravy odpočinkových a vyhlídkových míst
- pozemky staveb, opatření a zařízení nezbytné pro potřeby ochrany přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků

Využití podmíněně přípustné:

- změny v území prováděné jen v souladu se zásadami ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu, např.:
 - pozemky staveb a zařízení nezbytných k provozování myslivosti - např. pro krmení, odchyt a lov zvěře
 - změny druhu pozemku na pozemky určené k plnění funkce lesa-hospodářský les
 - pozemky staveb a zařízení nezbytné pro sadařství a pastevní chov hospodářských zvířat včetně pastvinářského a sadařského hrazení
 - plochy a pozemky staveb a zařízení pro chov zvěře, např. bažantnice

Využití nepřípustné:

- pozemky staveb a zařízení, které přímo nesouvisejí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným a podmíněně přípustným využitím, např. pro zemědělskou výrobu a skladování, uskladnění a odstavování zemědělských strojů a techniky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, výrobu energie z obnovitelných zdrojů apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zastavění nepřekročí jedno nadzemní podlaží
- oplocování pozemků nesmí zabraňovat průchodům ze zastavěného území do volné krajiny
- podél vodních toků a komunikací bude zřizována liniová zeleň – aleje a stromořadí

23. NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ**Využití hlavní a převládající:**

- plochy územního systému ekologické stability - ÚSES

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky staveb, opatření a zařízení nezbytných pro potřeby ochrany přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- společná zařízení dle schválených komplexních pozemkových úprav
- změny zemědělských pozemků ve prospěch lesních společenstev – ostatních ploch, krajinné zeleně

Využití podmíněně přípustné:

- změny v území prováděné jen v souladu se zásadami ochrany přírody a krajiny, ochrany krajinného rázu, např.: nezbytné průchody dopravní a technické infrastruktury vč. cyklotras a cyklostezek

Využití nepřípustné:

- pozemky staveb a zařízení, které přímo nesouvisejí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným a podmíněně přípustným využitím, např. pozemky staveb, zařízení a opatření pro zemědělskou výrobu a skladování, uskladnění a odstavování zemědělských strojů a techniky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, apod.
- změny druhů pozemků ve prospěch orné půdy, intenzivní hospodaření, činnosti vedoucí ke snížení stupně ekologické stability
- sadařství a pastevní chov hospodářských zvířat včetně pastvinářského a sadařského hrazení
- likvidace vzrostlé zeleně, pokud to není nezbytné pro zajištění funkce ÚSES nebo pro bezpečný pohyb v území
- změny ve využití území, které by znemožnily vymezení či založení chybějících částí ÚSES nebo propojení a údržbu stávajících prvků ÚSES

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby nepřekročí jedno nadzemní podlaží
- oplocování pozemků nesmí zabraňovat průchodům ze zastavěného území do volné krajiny

24. NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**Využití hlavní a převládající:**

- trvalé travní porosty a krajinná zeleň

Využití doplňující a přípustné:

- společná zařízení dle plánu komplexních pozemkových úprav
- změny druhu pozemku na pozemky lesní, hospodářské využívání zemědělských a lesních pozemků

- pozemky staveb a zařízení nezbytných pro lesní hospodaření, provoz lesních školek a k provozování myslivosti, např. pro krmení, odchyt a lov zvěře
- pozemky staveb, opatření a zařízení nezbytné pro potřeby ochrany přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- vodohospodářské a protierozní úpravy a stavby v krajině, např. retenční nádrže, jezy, hráze, poldry, záchytné a vsakovací příkopy
- dopravní a technická infrastruktura vč. cyklotras, cyklostezek a dalších zařízení nezbytné pro udržení prostupnosti krajiny
- úpravy venkovních otevřených odpočinkových a vyhlídkových míst

Využití nepřipustné:

- pozemky staveb a zařízení, které přímo nesouvisí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným a podmíněně přípustným využitím, např. bydlení, hřiště, průmyslová výroba a skladování, výroba energie z obnovitelných zdrojů, hygienická zařízení, ekologická a informační centra aj.
- změny druhů pozemků na ornou půdu, intenzivní hospodaření, zemědělská rostlinná velkovýroba, činnosti vedoucí ke snížení stupně ekologické stability

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výška zástavby nepřekročí jedno nadzemní podlaží
- oplocování pozemků nesmí zabraňovat průchodům ze zastavěného území do volné krajiny

25. W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Využití hlavní a převládající:

- rybníky a trvalé vodní nádrže

Využití doplňující a přípustné:

- pozemky vodohospodářských staveb a zařízení nezbytných pro funkci rybníků a nádrží
- pozemky staveb a zařízení nezbytných pro provozování chovu ryb
- doprovodná zeleň

Využití nepřipustné:

- pozemky staveb a činnosti, které přímo nesouvisí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím, např. hygienická zařízení a ekologická a informační centra aj.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- nejsou stanoveny

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

V návrhu Územního plánu Chlebičov nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v návrhu Územního plánu Chlebičov vymezeny.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona nebyla v Územním plánu Chlebičov požadována, nejsou stanovena.

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

V návrhu Územního plánu Chlebičov nebyly vymezeny žádné plochy ani koridory územních rezerv.

k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

V návrhu Územního plánu Chlebičov nebyly vymezeny žádné plochy ani koridory, ve který je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

l) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Pořadí změn v území není v návrhu Územního plánu Chlebičov stanoveno.

m) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou v návrhu územního plánu Chlebičov vymezeny.

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

Textová část územního plánu **I.1.** obsahuje 14 listů včetně obsahu.

Grafická část územního plánu **I.2.** obsahuje 5 výkresů, každý na jednom listu:

I.A. Výkres základního členění území	1:5 000
I.B. Hlavní výkres-urbanistická koncepce	1:5 000
I.B1. Hlavní výkres-koncepce dopravy	1:5 000
I.B2. Hlavní výkres-koncepce vodního hospodářství	1:5 000
I.B3. Hlavní výkres-koncepce energetiky a spojů	1:5 000