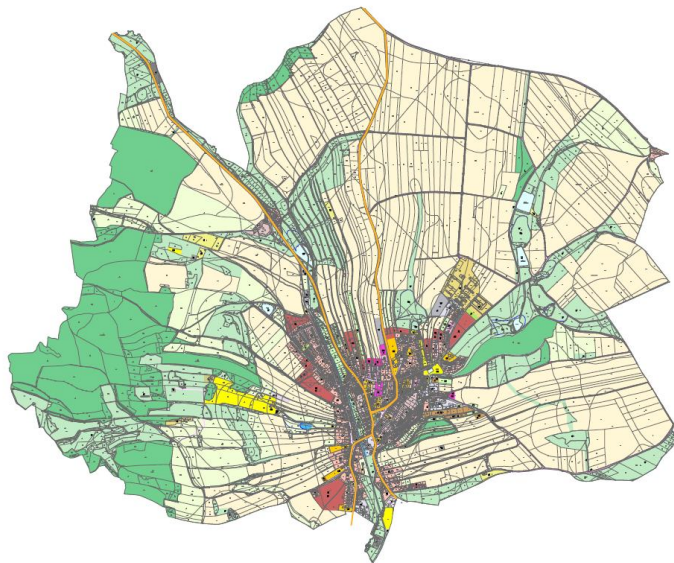


ÚZEMNÍ PLÁN OLEŠNICE



OBJEDNATEL: MĚSTO OLEŠNICE
POŘIZOVATEL: MěÚ BOSKOVICE, ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

VEDOUČÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. ALENA KOŠŤÁLOVÁ

ZODPOVĚDNÍ PROJEKTANTI:

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZELEŇ: ING. DRAGA KOLÁŘOVÁ, ING. LUDMILA PODRACKÁ
ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA: SVATAVA POLÁKOVÁ
DOPRAVA: ING. ROSTISLAV KOŠŤÁL
TECHNICKÉ VYBAVENÍ: ING. IVANA NOVOTNÁ
DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ: ING. ROSTISLAV KOŠŤÁL jr., ING. GABRIELA KOŠŤÁLOVÁ

LISTOPAD 2012



ÚZEMNÍ PLÁN OLEŠNICE BYL PODPOŘEN DOTACÍ Z ROZPOČTU JIHMORAVSKÉHO KRAJE

ÚZEMNÍ PLÁN OLEŠNICE

ÚZEMNÍ PLÁN OLEŠNICE (ÚP) ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který ÚP vydal:	Zastupitelstvo města Olešnice
Číslo jednací:	
Datum vydání ÚP:	
Datum nabytí účinnosti ÚP:	
Pořizovatel:	Městský úřad Boskovice odbor výstavby a územního plánování
Oprávněná úřední osoba pořizovatele (OÚOP):	Ing. arch. Dušan Nečas
Funkce OÚOP:	referent územního plánování
Podpis OÚOP:	
Otisk úředního razítka:	

ÚZEMNÍ PLÁN OLEŠNICE

SEZNAM PŘÍLOH

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Doprava	1 : 5 000
4	Technická infrastruktura	1 : 5 000
5	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN OLEŠNICE

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

1	Vymezení zastavěného území	3
2	Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot	3
3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně	3
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	7
4.1	Koncepce dopravní infrastruktury	7
4.2	Koncepce vodního hospodářství	7
4.3	Koncepce energetických zařízení a spojů	8
4.4	Koncepce nakládání s odpady	8
4.5	Koncepce občanského vybavení	8
4.6	Koncepce veřejných prostranství	9
5	Koncepce uspořádání krajiny	9
6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením hlavního využití.	11
6.1	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
7	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	35
8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	36
9	Plochy pro asanaci	36
10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	36
11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie ...	36
12	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	37
13	Stanovení pořadí změn v území – etapizace	37
14	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.	37
15	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojených	37

ÚZEMNÍ PLÁN

1 Vymezení zastavěného území

- Zastavěné území bylo vymezeno k 1. 9. 2011.
- Zastavěné území je tvořeno v první řadě jádrovými plochami města a plochami na ně navazujícími a lokalitou Lamberk.
- Na severovýchodě jsou areály výroby. Nová výstavba RD vznikala především na severozápadní straně města.
- Na západní straně katastru je lyžařský areál.
- Na katastru obce je dále několik enkláv rekreačních chat a rekreačních zahrádek s chatkami.
- Hranice zastavěného území je zobrazena ve všech výkresech grafické části.

2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot

- Koncepce rozvoje území města vychází z jeho historických a přírodních hodnot a z urbanistického a architektonického dědictví. Přitom i s rozšiřováním zástavby chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.
- Hlavním cílem rozvoje je vytvořit podmínky pro trvale udržitelný rozvoj města, zhodnotit možnosti bezkolizního rozvoje jednotlivých funkčních složek sídla a pro rozvoj navrhnout potřebné kapacity dopravních a inženýrských zařízení.
- Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na zachování estetické úrovně obrazu sídla.
- Navrhnout potřebná opatření pro zlepšení kvality přírodního prostředí.
- Město má v současné době cca 1 800 obyvatel, dá se předpokládat nárůst na 1 900 obyvatel v časovém horizontu 10 až 15 let.
- Vzhledem k situování sídla v krásném přírodním rámci a kvalitní technické infrastruktuře je v Olešnici zájem o výstavbu RD. Reálný předpoklad je výstavba 50 až 70 RD v časovém horizontu 10 až 15 let.
- Časový horizont první etapy výstavby je předpokládán cca do roku 2020, další rozvoj je uvažován cca do r. 2030. Územní plán bude průběžně aktualizován v souladu se zákonnými předpisy.
- Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR.

3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně.

3.1 Urbanistická koncepce

zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Hlavní zásady urbanistické koncepce:

- Navržený rozvoj města respektuje stávající rozložení funkčních ploch ve městě.
- Plochy bydlení se budou rozvíjet především v návaznosti na novější výstavbu RD s dobrým komunikačním napojením na západním a severovýchodním okraji města.

- Plocha výroby se může realizovat na severovýchodním okraji města v návaznosti na areál zemědělské výroby.
- Plochy občanského vybavení – sportu a tělovýchovy mají možnost menšího rozvoje ve středu města. Další doplňující plochy sportu budou v návaznosti na lyžařský areál.
- Plochy rekreace mají možnost doplnění o rekreační zahrádky na východním okraji města. Na území přírodního parku Svratecká hornatina nejsou tyto plochy navrhovány.
- Ve stabilizovaných plochách bydlení jsou možné dostavby.
- Ve městě nebude překročen výškový horizont staveb 2 NP u objektů rodinných domů, 3NP a podkroví u bytových domů a 12 m nad terénem u objektů pro výrobu a sklady.
- Koeficient zastavění pozemků u nové výstavby RD izolovaných bude max. 0,2, tj. 20 % z plochy pozemku, u řadových RD max. 0,3, tj. 30 % z plochy pozemku. Minimální koeficient zastavění v přímé návaznosti na město bude 0,1.

3.2 Vymezení zastavitelných území a nově navržených ploch v zastavěném území:

- Navržené plochy bydlení navazující na stávající novější rodinné domy na severozápadním okraji města – lokality i1, i2.
- Navržené plochy bydlení v proluce na jižním okraji města – lokalita i3, i15.
- Navržená plocha bydlení na severním okraji města – lokalita i4.
- Navržené plochy bydlení navazující na stávající novější rodinné domy na severovýchodním okraji – lokality i5, i6, i7.
- Navržené plochy bydlení na jihozápadním okraji města – část ulice s realizovanými inženýrskými sítěmi – lokalita i8.
- Navržené plochy bydlení na západním okraji města v prolukách a na místech rekreačních zahrádek – lokalita i9.
- Navržené plochy bydlení na severním okraji města – lokality i10, i11.
- Navržená plocha bydlení na západním okraji města – lokalita i13.
- Navržené plochy bydlení v bytových domech na severním okraji města – lokalita h1.
- Proluky v zastavěném území – střední část města – lokalita s1.
- Plocha na severním okraji města – lokalita s2.
- Plocha na východním okraji města – lokalita s3.
- Rozšíření ploch pro sport ve středu města – lokalita o1. Lokalita je v zastavěném území.
- Plocha navržená ve střední části města pro rozšíření občanského vybavení (Orlovny) – lokality o2, o3.
- Navržené rozšíření lyžařského areálu o sportovní zázemí – lokalita o4.
- Rozšíření hřbitova – lokalita o5.
- Navržené plochy potravinářské výroby na severovýchodním okraji města, navazující na areál zemědělské výroby – lokalita v1.
- Navržená plocha drobné výroby na severovýchodním okraji města, navazující na areál zemědělské výroby – lokalita v2.
- Navržená plocha drobné výroby na severozápadním okraji města navazující na stávající plochu prodejny stavebnin – lokalita v3.
- Navržená plocha dopravní infrastruktury severně od města – čerpací stanice pohonných hmot – lokalita d2.

- Plochy pro rozšíření rekreačních zahrádek na východním okraji města – lokality r1, r2, r3, r4.
- Plochy pro rozšíření rekreačních zahrádek na severozápadním okraji města – lokality r5, r6.
- Pro napojení navržených ploch jsou navrženy koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

3.3 Plochy zastavitelného území

číslo lokality	ozn.	charakteristika	umístění ve městě	etapa	podmínky pro využití	Řešení v předchozí ÚPO
i1	BI	bydlení individuální	západní okraj	I.	Územní studie, doplnění technické infrastruktury	návrh bydlení v ÚPO
i2	BI	bydlení individuální	západní okraj, proluka	I.		návrh bydlení v ÚPO
i3	BI	bydlení individuální	proluka na jihu	I.		návrh bydlení v ÚPO
i4	BI	bydlení individuální	severní okraj	II.	realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	návrh a rezerva bydlení v ÚPO
i5	BI	bydlení individuální	severní část	II.	realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	návrh bydlení v ÚPO
i6	BI	bydlení individuální	severní část	II.	doplnění technické infrastruktury	návrh bydlení v návrhu ÚPO
i7	BI	bydlení individuální	severní část	II.	doplnění technické infrastruktury	návrh bydlení v návrhu ÚPO
i8	BI	bydlení individuální	jihozápadní okraj	II.	na části území Územní studie, doplnění technické infrastruktury	návrh a rezerva bydlení v ÚPO
i9	BI	bydlení individuální	západní okraj	II.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	částečný návrh bydlení v ÚPO
i10	BI	bydlení individuální	severní část	II.	realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	
i11	BI	bydlení individuální	severní okraj	II.	realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	návrh bydlení v ÚPO
i13	BI	bydlení individuální	západní okraj	II.	realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	
i14	BI	bydlení individuální	severní okraj	II.		
i15	BI	bydlení individuální	jihovýchodní okraj	II.		územní rezerva
h1	BH	bydlení v bytových domech	severní okraj	II.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	návrh bytových domů v ÚPO
s1	SO	smíšená obytná plocha	střed	II.		návrh bydlení s podnikáním v ÚPO
s2	SO	smíšená obytná plocha	severní okraj	II.		územní rezerva bydlení v ÚPO
s3	SO	smíšená obytná plocha	východní okraj	II.		

číslo lokality	ozn.	charakteristika	umístění ve městě	etapa	podmínky pro využití	Řešení v předchozí ÚPO
v1	VP	plochy potravinářské výroby	severovýchodní okraj	II.	doplnění technické infrastruktury	
v2	VD	plochy drobné výroby, skladů	severní okraj	I.	doplnění technické infrastruktury	územní rezerva bydlení v ÚPO
v3	VD	plochy výroby	severozápadní okraj	I.	doplnění technické infrastruktury	
d2	D	čerpací stanice pohonných hmot	severně od města	I.	doplnění technické infrastruktury	
r1	RZ	rekreační zahrádky	východní okraj	I.		
r2	RZ	rekreační zahrádky	východní okraj	I.		
r3	RZ	rekreační zahrádky	východní okraj	II.		
r5	RZ	rekreační zahrádky	severní okraj	II.		
r6	RZ	rekreační zahrádky	severní okraj	II.		
o1	OS	rozšíření areálu zák. školy o hřiště	střední část	I.		
o2	OV	rozšíření areálu Orlovny	střední část	II.		
o3	OV	rozšíření areálu Orlovny	střední část	II.		
o4	OS	rozšíření zázemí lyžař. areálu	západně od města	II.		
o5	OH	rozšíření hřbitova	jihozápadní okraj	II.		

Číslování lokalit odpovídá číslování v grafické části ÚP.

3.4 Vymezení ploch přestavby

- V návrhu ÚP nejsou vymezeny plochy přestavby.

3.5 Systém sídelní zeleně

Sídelní zeleň ve městě Olešnici je součástí veřejných prostranství. Její rozloha a význam s ohledem na vysokou kvalitu krajinného prostředí města a značný podíl zeleně vyhrazené v ostatních funkčních plochách nejsou podstatné.

Nejrozsáhlejší plochy veřejné zeleně jsou soustředěny kolem kostela sv. Vavřince na Náměstí Míru a na ulici Tržní. Ostatní menší plochy v podobě pásů podél komunikací jsou na ulici Veselská, Křtěnovská, Cihelna, Dolní Vejpustek a podél Olešnického potoka, kde se počítá se zkapacitněním koryta toku. Nárůst těchto ploch se nepředpokládá.

Základem urbanistické koncepce v oblasti sídelní zeleně je:

- Rozvoj a regenerace zeleně v centrální části města na náměstí Míru a v ulici Tržní.
- Zachování estetické dominanty zeleně v okolí evangelického kostela a v prostoru hřbitova.
- V nově navrhovaných plochách rodinných domů ponechání dostatečného prostoru pro realizaci výsadby vyšší zeleně.

- Ochrana vzrostlých stromů mezi zástavbou
- Posílení zeleného pásu podél vodoteče Hodonínka po jeho zkapacitnění.

4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

- Základní skelet silnic i místních komunikací zůstává zachován.
- Silnice II. a III. třídy spolu s významnými místními komunikacemi tvoří základní komunikační skelet města.
- Průtah silnice II třídy je zařazen do funkční skupiny B, průtahy silnic III. třídy jsou zařazeny do funkční skupiny C.
- Akceptováno je lokální zúžení silnice II. třídy při zaústění do náměstí.
- Místní komunikace určené pro provoz motorových vozidel budou ve funkčních skupinách C a D1, místní komunikace určené výhradně pro pěší a cyklisty pak ve funkční skupině D2.
- Navrženy jsou nové místní komunikace funkční skupiny C a D1 pro dopravní obslužnost nových lokalit bydlení.
- Stávající místní komunikace budou šířkově a směrově upraveny pouze v nezbytné míře.
- Trasy účelových komunikací v západní části katastru budou navrženy a upřesněny v rámci komplexních pozemkových úprav.
- Pro veřejnou hromadnou dopravu osob bude i nadále sloužit autobusová doprava, která je zařazena do IDS JMK.
- Cyklistická doprava bude využívat místních a účelových komunikací a silnic III. tříd. Síť cyklotras je v současné době dostatečná a v rámci ÚP nejsou navrhovány žádné nové trasy. Z důvodů bezpečnosti cyklistů je převedena cyklotrasa ze silnice II. třídy v úseku Olešnice – Crhov do polohy stávající cyklotrasy na Křtěnov (do trasy Olešnice – Křtěnov – Crhov, která ale leží většinou mimo řešené území).
- Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5. Využívány jsou stávající odstavné plochy doplněné o navrhovaná parkoviště. Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 garáží pro 1 bytovou jednotku.
- Všechny areály výroby a občanského vybavení musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.

4.2 Koncepce vodního hospodářství

- Vodovod v Olešnici je v majetku města . Stávající vodovod lze jako systém považovat za vyhovující a není na něm třeba pro následující období nic měnit. Vodovod v Olešnici tvoří jedno tlakové pásmo.
- Zdroj obecního vodovodu se nachází v údolí Hodonínky v severní části katastru, částečně v k.ú. Trpín (okres Svitavy). Celkový objem akumulace vodojemů vytváří zásobu na přibližně 30 hodin provozu.
- Nově navrhovaná zástavba bude napojena na prodloužené stávající vodovodní řady.
- V Olešnici je vybudována jednotná kanalizační síť vybavená čistírnou odpadních vod.
- Rozvojové lokality je možno odkanalizovat napojením na stávající stokový systém.
- I v návrhových plochách je uvažováno s výstavbou jednotné kanalizace, objem odváděných dešťových vod je nutno snižovat vsakováním, nebo v případě nevhodných geologických poměrů alespoň zpomalovat jejich odtok retenčními zařízeními přímo u nových objektů.

- Pozornost je nutno věnovat odvedení extravilánových vod, které se dostanou do zastavěného území. Budou vyústovány přímo do vodoteče, aby nezatěžovaly zbytečně ČOV.
- Průmyslové potravinářské provozy jsou vybaveny předčištěním odpadních vod.

Protipovodňová opatření

- V západní části katastru bude realizován další poldr se stálou zvodní, který bude sloužit i jako zásobárna vody pro umělé zasněžování lyžařského svahu.
- Ve smíšených plochách nezastavěného území na jihovýchodním okraji katastru a v jeho severovýchodní části budou realizovány rybníky jako další součást protipovodňových opatření.
- Vodní erozí a povodněmi ohrožené svahy budou dále zatravňovány.
- Olešnický potok bude zkapacitněn a pravidelně čištěn a udržován.

4.3 Koncepce energetických zařízení a spojů

- Katastrem města prochází trasa VTL plynovodu, která je respektována včetně ochranného i bezpečnostního pásma.
- Ve městě je poměrně nová STL a NTL plynovodní síť a je v dobrém technickém stavu. Na ni je možné napojit i navrhované lokality bydlení a výroby.
- V řešení ÚP jsou respektovány trasy VVN. V k.ú. města se neuvažuje s výstavbou těchto zařízení, ani zde nejsou nároky na územní rezervy.
- Stávající výkon současných trafostanic nepokryje nároky na zvýšený odběr elektrické energie v navržených lokalitách bydlení a výroby.
- V návrhových lokalitách budou realizovány další trafostanice, případně bude zvýšen výkon stávajících trafostanic.
- V území budou respektovány trasy dálkových optických kabelů.

4.4 Koncepce nakládání s odpady

- Komunální odpadu bude odvážen do zařízení pro jeho likvidaci mimo území řešené územním plánem Olešnice.
- Sběrný dvůr tříděného odpadu je lokalizován na jižní hranici katastru obce.

4.5 Koncepce občanského vybavení

- Občanské vybavení je ve vyhovujícím rozsahu.
- Je zde Městský úřad, poštovní úřad, farní úřady, hasičská zbrojnice, peněžní ústavy, zdravotní středisko, dům pečovatelské služby, mateřská škola, základní škola, základní umělecká škola, odborné učiliště a výchovný ústav mládeže. Dále je zde nákupní středisko, několik menších obchodů, sokolovna s kulturním sálem a výletišťem, orlovna, hotel, penzion a několik pohostinství.
- Sportu slouží vybavené fotbalové hřiště, koupaliště s navazujícím lehkooatletickým hřištěm a tenisovými kurty, hřiště u sokolovny a základní školy, které je navrženo k rozšíření. Zimním sportům pak slouží lyžařský areál, situovaný západně od města s plánovaným rozšířením pro doplňkové služby včetně rozšíření sjezdových tratí.
- Rozšiřování občanské vybavenosti - zejména zdravotnictví, obchodu a služeb - se předpokládá hlavně v soukromém sektoru i v rámci nově realizovaných lokalit.
- Vyšší občanské vybavení je v Boskovicích, případně v Brně.

4.6 Koncepce veřejných prostranství

- Veřejná prostranství budou tvořit důležitou součást života města – neaktivní odpočinek, shromažďování malých skupin obyvatel apod.
- Stávající plochy budou doplněny zelení, dětskými hřišti, lavičkami.
- V plochách nově navrhovaných lokalit bydlení budou vytvořena menší veřejná prostranství, která bude nutno upřesnit územní studií.
- V plochách, kde není předepsána územní studie, budou vytvořena veřejná prostranství v koridoru místních komunikací o minimálních šířkách 8 m.

5 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny respektuje charakteristické přírodní podmínky Hornostvratecké hornatiny a historicky utvářené způsoby využití krajiny s pestrá mozaikovitou strukturou využití a s rozšiřujícím se urbanizovaným prostředím venkovského charakteru.

Součástí koncepce uspořádání krajiny je především rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny a vytvoření podmínek pro její rekreační využití.

Prvořadým cílem koncepce je ochrana stávajících typických přírodně a esteticky nejcennějších území, tvořených pestrá mozaikou drobných lesíků, malých vodních ploch, trvalých travních porostů, orné půdy, mezí, porostů podél vodotečí, polních cest a na mezích. V těchto územích je v zásadě konzervován současný stav využití s předpokladem případného dalšího posilování přírodních hodnot a zlepšování vodního režimu krajiny. I v ostatních partiích krajiny mimo zastavěná území je preferováno zachování polyfunkčního charakteru území, umožňujícího vyvážené hospodářské a rekreační využití, protipovodňovou a protierozní ochranu, to vše skloubené s ochranou stávajících ekologicky a esteticky cenných prvků krajiny.

Z - plochy zemědělské - jsou tvořeny v první řadě zemědělským půdním fondem, definovaným zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, a zahrnují pozemky orné půdy, sadů, trvalých travních porostů, patří sem i polní cesty, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi, porosty dřevin rostoucích mimo les jako jsou porosty na mezích, aleje a stromořadí, remízky a solitéry. Dále zahrnují pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství umístěných v krajině (mimo výrobní zemědělské areály) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

L - plochy lesní - jsou tvořeny pozemky určenými k plnění funkcí lesa ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění. Zahrnují pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podstatná je mimoprodukční funkce lesa v území – ekologická. Významnou funkci má lesopark Skalky, přímo navazující na zastavěná území města.

S* - plochy smíšené nezastavěného území - jsou vymezeny tehdy, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není žádoucí nebo potřebné jeho členění na jiné konkrétnější typy plochy s rozdílným využitím. Byly sem zahrnuty plochy esteticky významné, s pestrým, mozaikovitým způsobem využití, vytvářející typický ráz krajiny řešeného území. Pozemky zahrnuté do těchto ploch mohou svým charakterem odpovídat plochám zemědělským, lesním, přírodním, vodním a vodohospodářským, příp. i plochám rekreace bez objektů.

Návrh opatření vychází ze základních krajinných charakteristik, zájmů vodohospodářských, zájmů ochrany přírody a krajiny a požadavků na vyvážené hospodářské a rekreační využití:

- lokální územní systém ekologické stability byl upraven a upřesněn podle stávajících přírodních i hospodářských poměrů v území
- pro zachování prostupnosti krajiny jsou stabilizovány a navrhovány zemědělské účelové komunikace jako plochy veřejných prostranství
- plochy s mozaikovitým způsobem využití, včetně významných protipovodňových opatření, jsou navrženy jako plochy smíšené nezastavěného území

- plochy, které oddělí provoz masného průmyslu od obytné zóny, jsou navrženy jako plochy smíšené nezastavěného území

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability navržený v řešeném území obsahuje pouze segmenty lokální úrovně.

Lokální úroveň územního systému ekologické stability je v řešeném území zastoupena jednou hydrofilní a dvěma mezofilními větvemi. Hydrofilní větev sleduje tok a nivu Nyklovického (Olešnického) potoka a je tvořena 3 biocentry (LBC U ČOV, LBC Pod Lamberkem a LBC Niva Nyklovického potoka) a 2 biokoridory. Západní mezofilní větev je tvořena 2 biokoridory a 1 biocentrem (LBC Na Babě), vede lesními společenstvy v západní části katastru Olešnice. Východní mezofilní větev je tvořena 3 biocentry (LBC Kopec u Olešnice, LBC Pod Šnelovkou a LBC Jeruzalém) a 4 biokoridory. Spojuje plochy rozptýlené krajinné zeleně, lesíků, pastvin a luk ve východní části řešeného území.

Plochy biocenter a biokoridorů by měly reprezentovat pestrou škálu typických geograficky původních společenstev v území. Tvoří v hlavním výkrese znázorněný překryvný režim nad plochami s různým způsobem využití – zásadně jsou jako cílový stav navrženy plochy lesa, plochy vodní a plochy smíšené nezastavěného území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES je veřejně prospěšným opatřením (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených ploch ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo obecně stanovených podmínek následující podmínky využití:

Hlavní využití slouží k posílení či zachování funkčnosti ÚSES – typická, geograficky původní společenstva

Podmínečně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES v zastavěném území a v zastavitelných plochách nelze umísťovat stavby.

Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy a veřejné obsluhy území za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Územní systém ekologické stability je členěn na části stabilizované a plochy navržené k realizaci. Části navržené k realizaci jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření.

6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením hlavního využití.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, základní podmínky ochrany krajinného rázu

Územní plán Olešnice respektuje stávající členění území města a plochy s rozdílným způsobem využití pokrývající celé řešené území.

Územní plán Olešnice vymezuje tyto základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

- Plochy bydlení – bydlení v bytových domech (BH)
- Plochy bydlení – bydlení individuální (BI)
- Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)
- Plochy smíšené obytné (SO)
- Plochy rekreace - rekreace rodinná (RI)
- Plochy rekreace – rekreační zahrádky (RZ)
- Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)
- Plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK)
- Plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště a související služby (OH)
- Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)
- Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport – sjezdové lyžování (OL)
- Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)
- Plochy výroby a skladování – potravinářská výroba (VP)
- Plochy výroby a skladování – drobná výroba a výrobní služby (VD)
- Plochy technické infrastruktury (TI)
- Plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavenost (D)
- Plochy dopravní infrastruktury – plochy silniční dopravy (DS)
- Plochy veřejných prostranství – převaha zpevněných ploch (P*)
- Plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň (Z*)
- Plochy lesní (L)
- Plochy zemědělské – orná půda, trvalé travní porosty (Z)
- Plochy smíšené nezastavěného území (S*)
- Plochy vodní a vodohospodářské (W)
- Plochy vodní a vodohospodářské – poldry (WP)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny jako plochy:

stabilizované, tedy bez větších plánovaných zásahů, s prvky funkční regulace, které jsou převážně shodné se současným stavem; v grafické části jsou v legendě uvedeny jako „stav“.

navržené, tedy plochy navržených změn využití s určenou funkční regulací; v grafické části jsou v legendě uvedeny jako „návrh“.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže odporují charakteru předmětné lokality svojí kapacitou, polohou nebo účelem nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Hlavní využití: jedná se o převažující účel využití

Přípustné využití: jedná se o funkce, ke kterým může být příslušný pozemek či plocha využita bez omezení, tj. účel pro který je předurčen.

Podmíněně přípustné využití: jedná se o funkce, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického.

Nepřípustné využití: jedná se o funkce a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

Podmínky prostorového uspořádání: upřesňují plošné a výškové podmínky pro využití daného území.

Další podmínky využití: dále upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

Omezení změn v užívání staveb:

- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území v němž jsou umístěny, kategorii „nepřípustné využití“, musí při jakýchkoliv požadovaných úpravách změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“ nebo „podmíněně přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území v němž jsou umístěny, kategorii „podmíněně přípustné využití“, mohou využití zachovat nebo změnit tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území v němž jsou umístěny, kategorii „přípustné využití“, mohou změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „podmíněně přípustné využití“.

Povolování staveb navržených jako podmíněně přípustné využití: Stavby zařazené do podmíněně přípustného využití lze umísťovat jen se souhlasem zastupitelstva města. Souhlas zastupitelstva města může obsahovat podmínky pro umístění takové stavby. U těchto staveb nemohou být použity zjednodušující postupy dle Stavebního zákona.

Zajištění podmínek pro plánování ve volné zemědělské krajině: Pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch, lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalý travní porost, vodní plocha a lesní pozemek.

6.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení – bydlení v bytových domech (BH)

Stabilizované

- severní okraj města
- plocha ve východní části města

Navržené k zastavění:

- severní okraj města – h1

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí pro hromadné bydlení.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v bytových domech,
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- stavby a zařízení související s bydlením v bytových domech.
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- veřejná prostranství, dětská a rekreační hřiště
- sídelní a doprovodná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- služby a provozovny slučitelné s bydlením v rámci staveb bytového domu, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient využití (zastavění) pozemku max. 0,3 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- koeficient zeleně – min. 0,4
- výšková hladina zástavby – max. 10 m nad upravený terén
- na ploše h1 je třeba respektovat trasy vodovodu a plynovodu nebo řešit jejich přeložku

Další podmínky využití:

- chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb lze o území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměrů s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi (týká se lokality h1)

Plochy bydlení – bydlení individuální (BI)

Stabilizované

- současná obytná zástavba s výjimkou menších ploch v západní části města.

Navržené k zastavění:

- plochy bydlení i1, i2, i3, i4, i5, i6, i7, i8, i9, i10, i11, i13, i14, i15

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí.

Přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení v rodinných domech
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb bydlení
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.)
- zeleň, doplňující uliční prostor
- veřejná prostranství
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné využití:

- stavby nízkopodlažních bytových domů
- drobné stavby pro sport a dětská hřiště
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 1 velké dobytčí jednotky pro nepodnikatelské využití
- stavby a zařízení občanského vybavení
- vodní toky a vodní plochy
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,2 (tj. 20 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- rodinné domy budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží, případně s jedním obytným podlažím v podkroví
- bytové domy budou mít max. 3 nadzemní podlaží
- stanovení maximálních počtů objektů hlavních staveb pro bydlení v jednotlivých zastavitelných plochách je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole 4.4.

Další podmínky využití:

- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 1 stání na 1 bytovou jednotku
- ve stávajících i navržených lokalitách v potencionálním záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření
- v lokalitě i8 je nutné respektovat trasu VTL plynovodu včetně jeho ochranného a bezpečnostního pásma
- v lokalitách i4, i5, i8 je nutno respektovat vedení VN a jeho ochranné pásmo, případně řešit kabelizaci vedení
- pro větší navržené lokality (i1, i8, i10, i11,) je nutno při dalších stupních projektové dokumentace (ÚS, DÚR) podrobněji prověřit a případně navrhnout kapacitní posílení nápojných bodů technické a dopravní infrastruktury
- na ploše i11 je třeba respektovat trasy vodovodů nebo řešit jejich přeložku
- chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb lze o území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi (může se dotýkat lokalit BI i4, i14)

Plochy bydlení venkovského (BV)

Stabilizované

- menší plochy v severní části města

Navržené k zastavění:

nejsou definovány

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí.

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci v domech venkovského typu
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.)
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení,
- užitkové zahrady s nezbytným hospodářským zázemím
- stavby pro civilní obranu
- veřejná prostranství
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v počtu odpovídajícímu počtu bytů
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení
- na stabilizovaných plochách změna na rodinnou rekreaci
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) a svou celkovou podlahovou plochou nepřekročí celkovou podlahovou plochu stavby pro bydlení nebo rekreaci
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- vodní toky a vodní plochy

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbách lze připustit koeficient zastavění pozemku max. 0,3 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- maximální výška 2 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví

Další podmínky využití:

- stavby a rekonstrukce ve stávajících lokalitách budou respektovat historický kontext města, jeho půdorysnou a hmotovou strukturu
- ve stávajících plochách v potencionálním záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření

- chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb lze o území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměrů s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi

Plochy smíšené obytné (SO)

Stabilizované

- současná smíšená zástavba převážně ve střední části města

Navržené k zastavění:

- plocha s1 v centrální části města a plochy s2 a s3 na severním a východním okraji města

Hlavní využití:

- plochy bydlení s užitkovým využitím zahrad
- výrobní a nevýrobní služby
- občanské vybavení

Přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby a zařízení veřejné a malé komerční občanské vybavenosti
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemcích rodinných a bytových domů
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovná a sportovní zařízení a ochranu obyvatelstva,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, apod.)
- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů,

Podmíněně přípustné využití:

- rekreační funkce ve stavbách pro trvalé bydlení
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 5 velkých dobytčích jednotek, které nejsou určeny k podnikatelským účelům jako doprovodná stavba stavby pro bydlení nebo rekreaci a které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- doprovodné stavby ke stavbám pro bydlení nebo rekreaci sloužící pro zemědělskou výrobu za účelem skladování a pěstování zemědělských produktů.

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,4 (tj. 40 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- ve stávajících lokalitách bude respektována současná výšková hladina zástavby
- objekty budou max. se 3 nadzemními podlažími a sedlovou střechou nebo se 2 nadzemními podlažími a obytným podkrovím v sedlové střeše

Další podmínky využití:

- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi a odstavnými plochami na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 2,5; vybaveny musí být i příslušným počtem odstavných stání pro potřeby podnikání
- všechny stavby hlavní jmenované pod funkcí přípustnou či podmíněně přípustnou jsou nezpůsobilé pro zkrácené řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona.
- stavby a rekonstrukce ve stávajících lokalitách budou respektovat historický kontext města, jeho půdorysnou a hmotovou strukturu
- v lokalitě s2 je třeba respektovat trasu vedení VN včetně jeho ochranného pásma, případně realizovat přeložku vedení nebo jeho kabelizaci
- na ploše s3 je třeba respektovat trasu vodovodu nebo řešit jeho přeložku
- plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření
- chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb lze o území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměrů s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi; tento požadavek se především týká plochy s2 přiléhající k silnici

Plochy rekreace – rekreace rodinná (RI)

Stabilizované

- chaty v různých částech katastru

Navržené k zastavění:

- nejsou

Hlavní využití:

- rekreace v objektech přechodného bydlení

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby podmiňující rodinnou rekreaci, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku stavby rodinné rekreace
- rekreační louky a zeleň
- objekty a stavby pro sport (např. hřiště apod.) pro veřejné využití
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, apod.)
- veřejná prostranství

- založení prvků územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné funkční využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- parkovací plochy v souvislosti s hlavním nebo přípustným využitím
- další stavby a zařízení související a slučitelná s rekreací

Nepřípustné funkční využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,15 (tj. 15 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- koeficient zeleně min. 0,6
- maximální výška 1 nadzemní podlaží s možností podkroví, tj. max. 8,5 m nad upravený terén

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- změny stavby umístěné ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice lesních pozemků lze povolit, pokud změnou stavby nedojde ke zmenšení vzdálenosti od hranice lesních pozemků oproti stávající stavbě.
- na plochách kolem vodního toku Hodonínka bude umožněna jeho úprava a další vodohospodářská opatření

Plochy rekreace – rekreační zahrádky (RZ)

Stabilizované

- zahrádkářské lokality v katastru města

Navržené k zastavění:

- na severním a východním okraji katastru města – lokality r1, r2, r3, r5, r6

Hlavní využití:

- obhospodařování maloplošných zahrádek

Přípustné využití:

- zahradní chatky, kůlny na nářadí
- skleníky, stavby na uskladnění zahradních produktů
- další stavby a zařízení související a slučitelná s rekreací
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- trafostanice, studny
- parkovací plochy pro dané území

Nepřípustné funkční využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,05 (tj. 5 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- maximální výška objektů 6 m nad upraveným terénem
- maximální zastavěná plocha 16 m²

Další podmínky využití území:

- na plochách kolem vodního toku Hodonínka bude umožněna jeho úprava a další vodohospodářská opatření
- plochy r1 a r3 se nacházejí ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa – je třeba ponechat min. 6 m široký manipulační pruh pro přístup k lesnímu pozemku, vzdálenost staveb od hranice lesa bude min. 35 m
- na ploše r2 je třeba respektovat trasu vedení VN
- na ploše r5 je třeba respektovat trasu vodovodu
- část ploch bez zástavby zůstane i mimo zastavěné území

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

Stabilizované

- úřady, školy, kulturní a zdravotnická zařízení a kostely na celém území města

Navržené k zastavění:

- doplnění areálu Orlovny – lokality o2, o3

Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (veřejná správa, vzdělání a výchova, sociální a zdravotní služby)

Přípustné druhy funkčního využití:

- objekty, stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- internáty, ubytovny žáků
- stavby pro administrativu
- stavby církevní
- dětská a rekreační hřiště
- veřejná prostranství
- výstavba parkovacích ploch pro potřebu daného území
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- objekty, stavby a zařízení pro maloobchodní prodej, ubytování, stravování a služby
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb hlavního využití,

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,8 (tj. 80 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- výšková hladina zástavby – max. 12 m nad upravený terén

Další podmínky využití:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami
- ve stávajících i navržených lokalitách v potencionálním záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření
- akusticky chráněné prostory lze o území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměrů s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK)

Stabilizované

- nákupní centrum, hotel

Navržené k zastavění:

- nejsou

Hlavní využití:

- komerční zařízení se specifickým charakterem druhů vybavení.

Přípustné využití:

- stavby zejména pro maloobchodní prodej a služby,
- stavby pro ubytování a stravování,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy parkovacích stání.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.
- objekty lze do území umístit po splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací, před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru se stanovenými požadavky na úseku ochrany před hlukem, příp. vibracemi

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- současný stav zůstane rámcově zachován

Plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště a související služby (OH)

Stabilizované

- evangelický a katolický hřbitov

Navržené k zastavění:

- rozšíření katolického hřbitova – lokalita o5

Hlavní využití:

- objekty, stavby a zařízení související s činností veřejného pohřebiště.

Přípustné druhy funkčního využití:

- hrobová místa
- kolumbárium
- rozptylové loučky
- stavby pro pohřebnictví
- stavby církevní
- zeleň
- další objekty, stavby a zařízení související s činností veřejného pohřebiště
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací plochy pro potřebu funkce hlavní

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Další podmínky využití:

- nejsou stanoveny

Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport (OS)

Stabilizované:

- areál koupaliště, atletického hřiště, tenisových a volejbalových kurtů
- fotbalové hřiště
- lyžařský areál

Navržené k zastavění:

- rozšíření a doplnění stávajícího lyžařského areálu – lokalita o4
- rozšíření hřiště u areálu školy – lokalita o1

Hlavní využití:

- plochy, objekty, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport veřejného charakteru

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby a zařízení sportovních hřišť
- koupaliště
- doplňkové stavby a zařízení související se stavbami hlavního využití

- stavby a zařízení pro halové sporty
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní
- doplnění areálů zelení
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba parkovacích ploch v souvislosti se stavbami hlavního využití
- stavby a zařízení ubytování do kapacity 20 lůžek
- doplňující zařízení pro stravování v rámci staveb hlavního využití
- stavby a zařízení pro půjčovny a údržby sportovních potřeb
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška objektů – 10 m

Další podmínky využití:

- velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a příslušným technickým normám
- plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací; nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření
- chráněný venkovní prostor lze o území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměrů s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi; tento požadavek se především týká plochy s2 přiléhající k silnici

Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport – sjezdové lyžování (OL)

Stabilizované:

- lyžařský svah

Navržené k zastavění:

- rozšíření stávajícího lyžařského svahu

Hlavní využití:

- sjezdové lyžování

Přípustné využití:

- objekty a stavby dopravní a technické infrastruktury pro sportovní účely (vlek, zařízení pro zasněžování)

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury neomezující hlavní využití
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)

Stabilizované:

- areál zemědělské výroby

Navržené k zastavění:

- nejsou

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu, skladování a doplňující drobnou výrobu.

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby a zařízení pro hospodářská zvířata, tj. stavby pro chov zvířat, výkrm a pro jiné hospodářské účely
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata, tj. stavby pro dosušování a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavby pro skladování tekutých odpadů a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv
- stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby
- stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin
- garáže a opravy zemědělských strojů
- výrobní zařízení, skladovací prostory, zpracovatelské provozy zemědělských podniků a jiné související podnikatelské aktivity, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby pro odstavení zemědělských strojů
- stavby pro doplňující výrobu
- stavby pro administrativu a provoz
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- stavby pro civilní obranu
- plochy zeleně izolační a okrasné

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- stavby pro servis a opravu automobilů, garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- změna funkčního využití na drobnou výrobu v nevyužívaných objektech a plochách
- změna funkčního využití na výrobní i nevýrobní služby v nevyužívaných objektech
- objekty a zařízení pro separaci a likvidaci komunálního odpadu u kterých negativní vliv nepřesáhne hranici této plochy,
- v nevyužitých plochách sklady nezemědělských produktů

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,6 (tj. 60 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- výšková hladina zástavby max. 12 m nad upravený terén
- provozní celky budou doplněny zelení – minimálně 5 % celkové plochy areálu

Další podmínky využití:

- jižní okraj areálu bude doplněn izolační zelení
- plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací; nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření

Plochy výroby a skladování (VP)

Stabilizované

- areály potravinářské výroby – mlékárna
- areály potravinářské výroby – masný průmysl
- areál kovovýroby

Navržené k zastavění:

- na severovýchodním okraji města – lokalita v1

Hlavní využití:

- stavby pro výrobu, skladování a doplňující služby.

Přípustné funkční využití:

- stavby a zařízení výroby, výrobní objekty, sklady a skladové plochy
- stavby a zařízení pro distribuční a logistickou činnost
- administrativní budovy
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného území
- plochy zeleně izolační i okrasné

Podmíněně přípustné funkční využití:

- výrobní služby, autoopravny, objekty pro autodopravu
- sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu
- čerpací stanice pohonných hmot
- maloobchodní prodejny prodávající produkty zde vyráběné

Nepřípustné funkční využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky využití území:

- na hranicích areálů bude izolační zeleň směrem k obytné zástavbě
- na plochách výroby budou průběžně realizována opatření k zlepšování hygienických podmínek ve vztahu k životnímu prostředí ve městě

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty budou mít max. výšku 12 m nad rostlým terénem
- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – stávající starší minimálně 5%, nové a navrhované 10% celkové plochy areálu podniku
- koeficient zastavění pozemku bude max. 0,4

Další podmínky využití:

- plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací; nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření

Plochy výroby a skladování – drobná výroba a výrobní služby (VD)

Stabilizované

- lokality na východním a severním okraji města

Navržené k zastavění:

- severně od města – lokalita v3
- v severní části města – lokalita v2

Hlavní využití:

- lehká výroba, výrobní služby, sklady

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby a zařízení pro výrobu, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- sklady pro potřeby hlavního využití
- stavby pro administrativu související s hlavním využitím
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí města a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou stávající ani navrženou obytnou zástavbu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

- parkovací plochy pro potřeby území
- stavby pro civilní obranu
- plochy zeleně izolační a okrasné

Podmíněně přípustné využití:

- logistická a distribuční činnost
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- objekty a zařízení pro separaci a likvidaci komunálního odpadu u kterých negativní vliv nepřesáhne hranici této plochy,
- na stabilizovaných plochách výstavba staveb a objektů pro výrobu a skladování, servis a opravu automobilů, výstavba garáží, autodoprava

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,6 (tj. 60 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,1 (nezpevněné plochy budou tvořit minimálně 10% celkové plochy areálu)
- výška objektů je omezena na objekty dvoupodlažní až třípodlažní, vycházející svým vzhledem z charakteru stávající okolní zástavby; výška objektů po hřeben střechy nebo atiku ploché střechy smí být max. 12 m
- areály budou doplněny také izolační zelení směrem ke stávající obytné zástavbě

Další podmínky využití:

- v lokalitě v2 je nutno respektovat trasu vedení VN
- ve stávajících i navržených lokalitách v potencionálním záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření
- plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací; nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření

Plochy technické infrastruktury (TI)

Stabilizované

- čistírna odpadních vod
- regulační stanice plynu
- vodní zdroje, čerpací stanice, vodojem
- telekomunikační zařízení
- sběrný dvůr

Navržené k zastavění:

- nejsou

Hlavní využití:

- pozemky, stavby a objekty technické infrastruktury
- pozemky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury
- plochy energetických zařízení
- plochy vodohospodářských zařízení
- pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro tříděný odpad
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro administrativu v souvislosti v hlavním využitím
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- výšková hladina u nové zástavby – max. 10 m nad upravený terén

Další podmínky využití:

- nové areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách
- stavby a zařízení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)

nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření

- budou realizována opatření pro omezení zátěže okolí zápachem z čistírny odpadních vod

Plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavenost (D)

Stabilizované

- řadové garáže
- plochy pro parkování a odstavování nákladních vozů a autobusů
- parkoviště u lyžařského areálu

Navržené k zastavění:

- rozšíření parkoviště u lyžařského areálu – d1

- čerpací stanice pohonných hmot – d2
- plocha navazující na čerpací stanici pohonných hmot – d3

Hlavní využití:

- doplňující zařízení a plochy k plochám dopravy

Přípustné druhy funkčního využití území:

- pozemky a stavby kapacitních parkovišť a odstavných stání
- řadové a skupinové garáže
- pozemky, stavby a opatření související s hlavním využitím (např. náspy, zářezy, opěrné a zárubní zdi)
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby technické infrastruktury neomezující hlavní využití
- doplnění ploch zelení

Podmíněně přípustné využití:

- informační zařízení
- zařízení pro občerstvení a prodej suvenýrů
- autoservis

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Další podmínky využití:

- při realizaci staveb a zařízení nesmějí být zhoršeny šířkové a výhledové parametry stávající dopravní infrastruktury
- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability.
- plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací; nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření

Plochy dopravní infrastruktury – plochy silniční dopravy (DS)

Stabilizované

- stávající silnice II. a III. třídy

Navržené k zastavění:

- nejsou

Hlavní využití:

- veřejná silniční a dopravní infrastruktura – silnice II. a III. třídy

Přípustné funkční využití:

- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury (plochy silnic, zastávkové pruhy a zastávky veřejné hromadné dopravy, parkoviště a parkovací pruhy, vybavení zastávek)
- chodníky a cyklistické pruhy v rámci hlavního nebo vedlejšího dopravního prostoru komunikací

- pozemky, stavby a opatření související s hlavním využitím (např. násypy, zářezy, opěrné a zárubní zdi, mosty, estakády apod.)
- doprovodná a izolační zeleň
- obratiště autobusové dopravy
- liniové stavby technické infrastruktury neomezující hlavní využití,

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, objekty a činnosti související se silniční dopravou a provozem (zařízení pro skládky posypového materiálu, zásněžek apod.)

Nepřípustné funkční využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací; nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření

Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch (P^{*})

Stabilizované

- plocha centra města
- uliční koridory
- účelové komunikace

Navržené k zastavění:

- komunikační prostory v návrhových lokalitách
- účelové komunikace

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy
- místní a účelové komunikace

Přípustné využití:

- zpevněné plochy
- plochy a zařízení pro parkování vozidel
- chodníky a cyklistické pruhy v rámci místních a účelových komunikací
- zastávkové a cyklistické pruhy v rámci hlavního nebo vedlejšího dopravního prostoru komunikací
- doplňující zeleň uliční a parková
- okrasná, záměrně vytvořená a udržovaná zeleň
- prvky drobné architektury
- vodní prvky

- podzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Podmíněně přípustné využití:

- nadzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobné stavby doplňující funkci hlavního využití (rozsahu odpovídajícímu např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce apod.)
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- dětská hřiště související s hlavním využitím

Nepřípustné funkční využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Další podmínky využití:

- v rozhledových trojúhelnících nebude realizovaná nová výstavba ani vysazovaná vyšší zeleň (nad 0,6 m) ani realizováno neprůhledné oplocení
- účelové komunikace budou doplňovány jednostrannou alejí

Plochy veřejných prostranství – sídelní zeleň (Z*)

Stabilizované

- plochy v centru města a ve východní části města

Navržené k zastavění:

- plochy v návrhových lokalitách

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy zeleně

Přípustné druhy funkčního využití území:

- udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu
- izolační zeleň
- pěší komunikace
- pomníky, sochy, kříže
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- vodní prvky
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové plochy (dětská hřiště související s hlavním využitím)
- cyklistické stezky

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8

Plochy lesní (L)

Stávající plochy:

- plochy trvale určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Navržené plochy:

- plochy mezi stávajícími PUPFL

Hlavní využití:

- plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa a činnosti dle lesního hospodářského plánu a lesních hospodářských osnov

Přípustné využití:

- plnění funkcí lesa (lesy hospodářské, lesy zvláštního určení, lesy ochranné)
- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa
- výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.)
- liniové stavby dopravní infrastruktury – účelové komunikace, související s hlavním a přípustným využitím
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin; do doby realizace jednotlivých prvků územního systému ekologické stability stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí
- vodní toky a vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla.
- výstavba lesních účelových staveb
- výstavba studen a sítí technické infrastruktury
- výstavba vodohospodářských zařízení – poldr, retenční nádrže
- trvalá vegetace bez hospodářského využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Další podmínky využití:

- posílení či zachování funkčnosti územního systému ekologické stability – typická, geograficky původní společenstva
- při povolování přípustných a podmíněně přípustných staveb i při lesním hospodářství musí být respektován územní systém ekologické stability

Plochy smíšené nezastavěného území (S*)

Stávající plochy:

- plochy v různých částech nezastavěného území

Navržené plochy:

- navržené biokoridory
- navržené rybníky
- navržená izolační zeleň

Hlavní využití:

- zachování nebo vytvoření pestré kulturní krajiny s různými, vzájemně se střídajícími, způsoby využití

Přípustné využití:

- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- zemědělská půda (orná půda, trvalé travní porosty, sady)
- protierozní opatření
- pozemky určené k plnění funkce lesa
- vodní toky a plochy
- plochy pro realizaci interakčních prvků
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla
- komunikace pro účelovou dopravu
- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury neomezující hlavní využití,
- vodohospodářská protierozní zařízení – poldry, retenční nádrže
- zalesnění pozemků do výměry 2 ha, které nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území a které musí být projednáno dle platných právních předpisů
- pomníky, sochy, kříže
- rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Další podmínky využití:

- posílení či zachování funkčnosti územního systému ekologické stability – typická, geograficky původní společenstva
- realizace rybníků na jihovýchodním okraji katastru a v severovýchodní části katastru; upřesněno bude na základě podrobnější projektové dokumentace
- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability

Plochy zemědělské – orná půda, trvalé travní porosty (Z)

Stávající plochy:

- plochy trvale určené k hospodaření na zemědělské půdě

Navržené plochy:

- nejsou

Hlavní využití:

- pozemky sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

- hospodaření na zemědělské půdě (produkce polních plodin a píce)
- pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení)
- školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky
- zařízení a opatření pro zemědělství
- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- travní porosty se solitárními stromy, eventuálně s drobnými remízami, porosty podél mezí,
- účelové komunikace - zemědělské cesty
- pěší a cyklistické stezky
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability
- vodní toky a vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- vodohospodářská protierozní opatření, poldry, retenční nádrže
- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla
- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území, bezprostředně navazující na plochy lesní vymezené územním plánem, realizované na IV. a V. třídách ochrany zemědělského půdního fondu a na plochách bez třídy ochrany, přičemž nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch, a které musí být projednáno dle platných právních předpisů
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.
- doprovodné zemědělské stavby do plochy 70 m² (obdobného rozsahu jako např. polní krmíště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov apod.)
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná do jímky) hnojiště pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – max. 6,5 m nad upravený terén

- nové zemědělské stavby nebudou umístěny ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice lesních pozemků

Další podmínky využití:

- při povolování přípustných a podmíněně přípustných staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušující krajinný ráz

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Stávající plochy:

- vodní toky a vodní plochy na katastru města

Navržené plochy:

- vodní plochy v rámci ploch smíšených nezastavěného území
- plochy pro úpravy na zvýšení kapacity vodního toku

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdrže apod.)
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi apod.)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- zdroje požární vody
- akumulace přivalových vod
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- rekreační využití
- chov ryb

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- míra využití nesmí ohrozit nebo oslabit funkci plochy, mít negativní vliv na ekologii prostředí a krajiny přírodní či krajinné hodnoty území.

Plochy vodní a vodohospodářské - poldry (WP)

Stávající plochy:

- poldry na katastru města

Navržené plochy:

- poldr se stálou zvodní západně od města

Hlavní využití:

- protipovodňová opatření

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdrže apod.)
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi apod.)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- zdroje požární vody
- akumulace přívalových vod
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- rekreační využití
- chov ryb

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- míra využití nesmí ohrozit nebo oslabit funkci plochy, mít negativní vliv na ekologii prostředí a krajiny přírodní či krajinné hodnoty území.

7 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

dle § 170 stavebního zákona

Veřejně prospěšné stavby

- a koridory podzemního technického vybavení – p.č. 720/7, 719/2, 1684/7, 718/2, 2158, 2128, 1106/1, 1107, 1910/3, 2484, 1453/8, 2491, 2489, 1423/1, 1423/2, 1267, 1419
- t koridory nadzemního technického vybavení, trafostanice – p.č. 1684/10, 1693/1, 1910/26, 2524
- p veřejná prostranství, účelové komunikace – 717/1, 721, 722, 723, 724/1, 724/2, 1124/2, 1125/2, 2492, 2058/24, 2058/25, 2058/29

Veřejně prospěšná opatření

- S* m1 – m9 místní ÚSES, biocentra, biokoridory – p.č. 1788/3, 1788/4, 1789/4, 1791/1, 1791/2, 1795/5, 1795/7, 1795/8, 1808/4, 2006, 2011/3, 2011/4, 2011/6, 2011/7, 2474, 2437, 2143, 2144, 2173, 2171, 2188, 1625/1, 2186
- W w1 poldr se stálou zvodní – p.č.1685/1

W w2 – w4 zvýšení kapacity vodního toku Hodonínka – parcely dle územního rozhodnutí

Další upřesnění lokalizace staveb a opatření bude provedeno v následném stupni PD nebo v územním řízení v souladu se zákonem č. 184/2006 Sb. – zákon o vyvlastnění.

8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

dle § 101 stavebního zákona

(Pozn.: na tyto plochy se nevztahuje možnost vyvlastnění či jiného omezení vlastnických práv podle § 170 stavebního zákona.)

Veřejně prospěšné stavby

- o1 hřiště u základní školy – p.č. 152/1, 152/4, 152/5, 152/9 152/10
- o2 rozšíření Orlovny – p.č. 411
- o3 rozšíření Orlovny – p.č. 416 - část
- o4 rozšíření lyžařského areálu – p.č. 1684/31, 1685/13
- o5 rozšíření hřbitova – p.č. 1693/2

Veřejně prospěšná opatření

- z1 izolační zeleň – p.č. 1512/1, 1512/2
- z2 izolační zeleň – p.č. 2271

9 Plochy pro asanaci

Asanace nejsou navrhovány.

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

Územní rezervy ploch bydlení – bydlení individuálního (BI) a ploch výroby a skladování – potravinářské výroby (VP) jsou vymezeny na místě vyřazených ploch bydlení – bydlení individuálního (BI i12, i16, i17) a vyřazené části plochy výroby a skladování – potravinářská výroba (VP v4). Pro změnu využití těchto ploch je nutná změna územního plánu.

Územní rezerva je dále vymezena pro koridor účelové komunikace pro napojení lyžařského areálu. Trasa komunikace bude upřesněna v komplexních pozemkových úpravách a lze ji realizovat v rámci regulativů pro plochy zemědělské (Z), na kterých tento koridor leží.

11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie

Zpracování územních studií (ÚS)

- Zpracování územních studií pro lokality bydlení individuálního (BI) i1, i8, i9 včetně řešení technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení ÚS je stanovena do roku 2020.
- Zpracování územních studií pro lokality bydlení v bytových domech (BH) h1 včetně řešení technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení ÚS je stanovena do 31. 12. 2020.

12 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.

Pořízení regulačního plánu není požadováno.

13 Stanovení pořadí změn v území – etapizace

- V I. etapě výstavby jsou doporučeny k realizaci lokality bydlení i1, i2, i3 včetně výstavby technické infrastruktury a realizace hřiště u základní školy.
- Další navržené plochy budou realizovány s ohledem na majetkoprávní vztahy a připravenost výstavby. Jejich pořadí není stanoveno.
- Vzhledem k tomu, že etapizace je pouze doporučená, není znázorněna na samostatném výkrese.

14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Vymezení těchto ploch a staveb není navrhováno.

15 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojených

- Textová část Územního plánu Olešnice má 37 stran textu a celkem 40 listů.
- Grafická část územního plánu Olešnice má 5 výkresů.