

ZMĚNA č.6 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHROPYNĚ



P3-2 Srovnávací znění textové části návrhu – příloha č.5

Zpracovatel :

AKTÉ projekt s.r.o
Kollárova 629, 767 01 Kroměříž
Ing.arch. Milan Krouman
Č. autorizace : ČKA 02 630

AKTÉ

projekt s.r.o.

projektová a inženýrská činnost

Kollárova 629 Kroměříž 767 01

TEXTOVÁ ČÁST – obsah:

- I.1.a Vymezení zastavěného území
- I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- I.1.c Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- I.1.e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.
- I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- I.1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- I.1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
- I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- I.2.b Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

TEXTOVÁ ČÁST

I.1.a Vymezení zastavěného území

Zastavěné území města Chropyně a jeho místní části Plešovec je vymezeno k datu ~~16.6.2022~~ **3.5.2022**.

I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z rozvojových potřeb města Chropyně a místní části Plešovec s principem respektování stávajícího typu osídlení a jeho historické struktury. Návrh pak vychází ze základních hodnot území, které tvoří zejména přírodní podmínky řešeného území - Natura 2000 CZ0714085 Morava, Chropynský luh, národní přírodní památka Zámecký rybník a stavebně historické hodnoty tvořené zejména zámek, kostelem sv. Jiljí. Stávající plochy vesměs obytné zástavby jsou územním plánem stabilizovány. Územní plán dále soustřeďuje zástavbu do již existujícího zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti tak, aby obec tvořila jeden kompaktní celek.

I.1.c Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Jedná se o dvě samostatná sídla v historicky dané struktuře osídlení. Vzájemné vztahy jsou převážně administrativně správní, které zabezpečuje část Chropyně. Ta má význam i jako centrum občanské vybavenosti. Koncepce uspořádání jednotlivých sídel zůstane zachována jako samostatné urbanistické celky se svojí identitou a dopravní obslužností.

Město Chropyně a místní část Plešovec budou rozvíjeny jako souvislé urbanizované celky s cílem optimálního proporcionálního rozvoje jeho jednotlivých složek s ohledem na udržitelný rozvoj území. Základní urbanistická struktura ploch zůstane zachována. Rozvojové plochy jsou navrhovány s ohledem na vhodnost návaznosti jednotlivých funkcí, vhodnost podmínek a konfiguraci terénu. Tyto rozvojové plochy jsou nadmíru limitované lužními lesy a vodními plochami ze západní a jižní části, z východní části pak omezující faktor tvoří výrobní areál bývalého Technoplastu. Hlavní rozvojové plochy jsou situované u Chropyně v severní části města – plochy pro obytnou zástavbu, včetně obytných ploch smíšených. Rozvojové plochy pro podnikání jsou situovány ze severovýchodní strany v návaznosti na stávající průmyslové plochy. Obytné plochy jsou dále situovány v jižní části města, jako dostavba stávající lokality nových rodinných domů a dále pak v části Hrad. Při řešení rozvojových lokalit bude respektován tradiční obraz města, stávající typ osídlení a historický půdorys se zachovanou stávající zástavbou. Místní část Plešovec bude mít nadále charakter vesnického sídla. Rozvojové plochy doplňují stávající zástavbu, se kterou tvoří jednotný kompaktní celek.

Historickým vývojem lze definovat dvě centra města. Je to náměstí Svobody tvořené původními zemědělskými grunty, které má charakter návěsí ulice. Dostavbou občanské vybavenosti, návazností obecního úřadu a zámku si tento prostot udržuje pozici centra města. Na sídlišti z druhé poloviny 20. století se nachází Hanácké náměstí s dominantním situováním sokolovny. Nejedná se ale o klasické náměstí jako takové s větším soustředěním občanské vybavenosti a jednoznačně urbanisticky vymezeným prostorem, ale spíše o centrální sídlištní prostor poplatný době svého vzniku. Veřejná prostranství pak mají charakter uliční zástavby.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou činnost a činnost lesního hospodářství. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability. Další možná nová zástavba mimo vlastní zastavěné území a bezprostředně související zastavitelné plochy není navržena.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. V místní části Plešovec SV - smíšené využití obytné venkovské (vesměs původní zástavba). U Chropyně značnou část území tvoří plochy VT – plochy pro výrobu těžkou a energetiku. Vlastní bydlení je pak soustředěno v plochách SM – smíšené využití obytné městské, BI – plochy bydlení individuální a BH – bydlení hromadné.

Pro další zástavbu byly zvoleny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území města a vytvářející s městem jednotný celek.

Z – plochy zastavitelné

P – plochy přestavby

Plochy bydlení

BI	bydlení individuální (§ 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.)	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z1	lokalita v jihozápadní části obce navazující na již realizovanou zástavbu nových rodinných domů	1,966
Z2	lokalita v jihozápadní části obce navazující na již realizovanou zástavbu nových rodinných domů	0,187
Z5	dostavba při silnici od Plešovce v části Hrad v jižní části města	0,349
Z14	návrhová lokalita v severovýchodní okrajové části města	17,946
Z33	návrhová plocha vytvářející novou souběžnou ulici s ulicí Hrad v jižní části města	3,293
Z77	lokalita doplňující jednostrannou uliční zástavbu v části Františkov v jihovýchodní části města	1,076
P109	přestavbová plocha v centrální části města na ulici Bezejmenná	0,035
P110	přestavbová plocha v severní části města na ulici Cikorka	0,027
P112	přestavbová plocha v jihovýchodní části Plešovce	0,016
P114	přestavbová plocha v jihozápadní části města	0,184
P228	přestavbová plocha v severní části města	0,212
C E L K E M		25,079 – 25,291

BH	bydlení hromadné (§ 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.)	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
P111	přestavbová plocha ve východní části města na ulici Drahy	0,056
P229	přestavbová na ulici Moravská	0,250
C E L K E M		0,306

Plochy rekreace

RZ	rekreace - zahrádkové osady	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z20	lokalita, která přirozeně doplňuje plochu zahrádkové osady v jižní místní části Plešovec	1,054
Z21	lokalita, která přirozeně doplňuje plochu zahrádkové osady v jižní místní části Plešovec	0,568
C E L K E M		1,622

Plochy veřejných prostranství

PX	vybraná veřejná prostranství jiná	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z3	rozvojová plocha v jihozápadní části obce	0,018
P7	přestavbová plocha k rozšíření veřejného prostranství v ulici Drahy	0,160
Z34	rozvojová plocha vytvářející novou souběžnou ulici s ulicí Hrad v jižní části města	1,322
Z70	rozvojová plocha v severní části Plešovce	0,024
Z78	rozvojová plocha doplňující jednostrannou uliční zástavbu v části Františkov v jihovýchodní části města	0,108
C E L K E M		1,632

PZ	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z18	rozvojová plocha v jižní části Plešovce	0,275
P39	přestavbová plocha situovaná v centru města vedle hřbitova	0,376
C E L K E M		0,651

Plochy smíšené obytné

SM	smíšené využití obytné městské	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z12	návrhová plocha situovaná v okrajové části města při vlakovém nádraží	4,568
P55	přestavbová plocha v ulici Míru	0,070
P89	přestavbová plocha v západní části města	0,628
P90	přestavbová plocha v západní části města	0,328

P202	přestavbová plocha situovaná v ulici U Hejtmána	0,597
Z204	návrhová plocha situovaná v okrajové části města při vlakovém nádraží	0,568
P230	přestavbová plocha části zemědělského areálu při ulici Drahy	0,663
C E L K E M		6,769 7,422

SV	smíšené využití obytné venkovské	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z16	rozvojová plocha v severní okrajové místní části Plešovec	0,377
Z19	dostavbová plocha v jižní okrajové místní části Plešovec	0,328
Z35	rozvojová plocha v severní okrajové místní části Plešovec	0,302
C E L K E M		1,007

Plochy dopravní infrastruktury

DX	doprava jiná	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
P36	koridor podél stávající silnice II/435 pro cyklostezku směrem na Kroměříž	0,561
P37	koridor podél stávající silnice III/4349 pro cyklostezku směrem na Záhřeb	0,478
Z53	koridor podél stávající silnice II/436 pro cyklostezku směrem na Kyselovice	0,885
Z84	návrhová plocha místní komunikace k těžebnímu prostoru	0,057
Z222	upravené křížení stávající polní cesty s rychlostní železnici	0,053
C E L K E M		2,034

DS	doprava silniční	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
P209	přeložka komunikace III/4349 okolo města Chropyně.	1,439
Z211		8,556
Z214		6,678
Z225		0,137
Z226		0,402
P215	mimoúrovňové křížení komunikace III/4349, která bude převedena do místních komunikací s vysokorychlostní železnici.	0,429
Z223		1,095
Z220	návrhová lokalita pro individuální garáže v severozápadní části města	0,106
C E L K E M		18,842

DD	doprava drážní	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z25	plocha pro rozšíření koridoru železniční trati	0,271
Z213	návrhová plocha DD, která vymezuje koridor pro veřejně prospěšnou stavbu pod kódem Z03 pro železnici mezinárodního významu (Brno-Kojetín-) Chropyně – (Přerov), modernizace trati, značení č.300. Součástí návrhové plochy 213 bude přeložka komunikace III/4349 okolo města Chropyně s mimoúrovňovým křížením těchto dopravních staveb	0,633
Z217		4,998
Z218		0,903
Z219		4,500
Z221		3,386
P227		0,151
Z224	křížení stávající železniční vlečky s napojením obchvatové komunikace na stávající uliční síť města v rámci přípravy stavby „Modernizace trati Brno-Přerov, 5. stavba Kojetín-Přerov“.	0,111
C E L K E M		14,953

Plochy technické infrastruktury

TX	technická infrastruktura jiná	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
P56	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,288
P58	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,707
P59	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,318
Z60	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,884
Z61	plocha pro realizaci ochranného valu v území, cyklostezka	0,004
Z63	plocha pro realizaci ochranného valu v území, cyklostezka	0,014
Z64	plocha pro realizaci ochranného valu v území	1,635
Z65	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,742
Z67	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,602
Z68	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,367
Z69	plocha pro realizaci hráze suchého poldru	1,128
P71	plocha pro realizaci ochranného valu v území, cyklostezka	0,012
Z72	plocha pro realizaci ochranného valu v území	2,497
P74	plocha pro realizaci ochranného valu v území	1,240
Z205	návrhová plocha části protipovodňového valu č.6	0,300
Z212	návrhová plocha části protipovodňového valu č.4	2,511
Z232	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,545
P233	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,146
Z234	plocha pro realizaci ochranného valu v území	0,172
C E L K E M		13,249-14,112

Plochy výroby a skladování

VT	výroba těžká a energetika	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z206	rozvojová plocha v severovýchodní části města v návaznosti na Výrobní a logistický areál Chropyně	6,535
Z207	rozvojová plocha v severovýchodní části města v návaznosti na Výrobní a logistický areál Chropyně	5,278
C E L K E M		11,813

VD	výroba drobná a služby	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z8	rozvojová plocha při nově vybudované benzínové stanici vymezená ve východní části města	4,252
Z22	rozvojová plocha v jižní místní části Plešovec	1,200
P113	přestavbová plocha v severní části města	0,053
Z208	rozvojová plocha navazující na stávající plochy drobné výroby a skladování severně od silnice na Kyselovice	3,034
Z210	rozvojová plocha při nově vybudované benzínové stanici vymezená ve východní části města	4,492
C E L K E M		13,031

Plochy sídelní zeleně

ZS	zeleň sídelní	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
P83	přestavbová plocha části zemědělského areálu při ulici Komenského	0,423
P94	přestavbová plocha části zemědělského areálu při ulici Komenského	0,540
P231	přestavbová plocha části zemědělského areálu při ulici Drahy	0,159
C E L K E M		0,963 1,122

ZZ	zeleň - zahrady	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
P4	zahrady v části Hrad	1,258
Z9	rozvojová plocha v jižní části Hrad	0,456
P105	zahrady v části Hrad	0,511
Z106	rozvojová plocha v jihozápadní části obce	0,129

P216	zbytková plocha souvislosti s realizací modernizace železniční tratě	0,268
C E L K E M		2,622

Plochy těžby nerostů

GD	těžba nerostů - dobývání	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
Z85	plocha těžby v severozápadní části katastru	9,898

System sídelní zeleně

Sídelní zeleň v zastavěném území je tvořena zejména sídlištní zelení, zelení soukromých zahrad. Město nemá klasickou zeleň formy parku. Toto ale nahrazuje přiléhající krajinná zeleň s plochami přírodními, bezprostředně navazující na zastavěné území.

V rámci posílení sídelní zeleně, přechodu zastavěných a zastavitelných ploch do volné krajiny a ochrany národní přírodní památky Chropynský rybník jsou navrženy rozvojové plochy sídelní zeleně – viz výše uvedená tabulka sídelní zeleně. Ostatní sídelní zeleň bude rozvíjena v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s regulativy těchto ploch.

I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

*Dopravní infrastruktura*Železniční doprava:

V rámci železniční dopravy územní plán vymezuje koridor konvenční železniční dopravy mezinárodního významu ŽD1 Brno – Přerov plochy **DD 25, 213, 217, 218, 219, 221, 227, 224**.

Pozemní komunikace:

Územní plán vymezuje koridor pro novou komunikaci - přeložka komunikace III/4349 ze severovýchodní strany města Chropyně v souvislosti s realizací koridoru - modernizace železniční trati č. 300 Brno - Přerov. Plochy **DS 209, 211, 214, 225, 226**. Stávající silnice pak bude mít charakter místní komunikace s podjezdovým křížením koridoru, plochy **DS 215, 223**.

Dále je vymezena plocha pro účelovou komunikaci k ploše těžby nerostů – plocha **DX 84**.

Cyklostezky:

Územní plán vymezuje trasu nadregionální cyklostezky č.57 Moravská stezka - plochy **DX 36 a 37**. Dále je vymezena trasa pro napojení obce Kyselovice - **plochy D 53, 57**. Ná vaznost koridoru DX 53 je zabezpečena prostřednictvím plochy **DX 226**.

Vodní doprava:

Územní plán stanovuje a zpřesňuje územní rezervu v souladu s UV ČR č. 49/2011 Sb., který v kap.4.8.1 ZÚR ZK stanovuje jako územní rezervu k prověření potřebnosti průplavního spojení Dunaj – Odra - Labe území speciálních zájmů, vymezené koridorem Bezměrov – Kroměříž – Otrokovice – Uherské Hradiště – Uherský Ostroh - rezervní plochy **DV 200 a 201**.

Další obsluha území bude zabezpečována komunikacemi v rámci návrhových ploch veřejných prostranství.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající městské sítě v plochách veřejných prostranství a v rámci dalších jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování vodou.

Odkanalizování

Systém odkanalizování je stabilizován napojením kanalizační sítě na centrální ČOV v Chropyni a místní ČOV v Plešovci. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající kanalizační sítě v plochách veřejných prostranství a v rámci dalších jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Zásobování plynem

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající městské sítě v plochách veřejných prostranství a v rámci dalších jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Návrhem územního plánu vznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování plynem. Územní plán vymezuje koridor VTL plynovodu republikového významu P9 dle PUR ČR- „Moravia – VTL plynovod“) - plochy **TE 26, 91, 92, 93**.

Zásobování el. energií

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde k rozšíření stávající distribuční sítě v plochách veřejných prostranství a v rámci dalších jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Samostatné plochy technické infrastruktury pro zásobování elektrickou energií nejsou navrhovány.

Spojová zařízení

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající sítě v plochách veřejných prostranství a v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Samostatné plochy technické infrastruktury pro spojová zařízení nejsou navrhovány.

Nakládání s odpady

Bude zachován stávající způsob likvidace TKO včetně provozování sběrného dvora odpadů.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Plochy občanského vybavení jsou stabilizované ve vyznačených plochách občanského vybavení veřejného - OV.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou stabilizovány ve svých historicky daných polohách, tak jak to postupně vyžadovala obsluha zastavěného území. Veřejná prostranství jsou vyznačena jako plochy veřejných prostranství s indexem PX a PZ. Nově jsou vymezeny plochy:

PX 3 – veřejné prostranství k lokalitám bydlení BI 1 a BI stav

PX 7 – veřejné prostranství k rozšíření stávajícího veřejného prostranství

PX 34 – veřejné prostranství k lokalitě BI 33

PX 70 – veřejné prostranství k lokalitě SO.3 35

PX 78 – veřejné prostranství k lokalitě BI 77

PZ 18 – veřejné prostranství

PZ 39 – veřejné prostranství

I.1.e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Koncepce uspořádání krajiny

Řešené území je součástí krajinného celku KROMĚŘÍŽSKO, krajinný prostor CHROPYNŠKO. V jižní a západní části řešeného území jsou koncentrovány četné přírodní hodnoty lužní krajiny. Intenzivně využívaná zemědělská část území je typická hrubou mozaikou s velkými plochami polí a velmi nízkým zastoupením krajinné zeleně. Výraznou krajinnou linii tvoří drážní těleso železnice. Krajinářsky i ochranářsky cennou lokalitou je dochovaný komplex travních porostů v severní části katastru Chropyně. Celkově lze krajinný ráz označit za výrazný, přestože zastoupení segmentů se zvýšenou hodnotou krajinného rázu je relativně nízké.

Při výstavbě nových rodinných domů přizpůsobit stavby tak, aby nenarušovaly cizorodým vzhledem nebo nepřirozenou barevností ráz intravilánu obce a nevytvářely negativní vizuální dominanty (cizorodé styly z měst či zahraničí). Upřednostňovat ty stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím.

Řešené území je rozděleno v nezastavěném území do ploch:

WT	-	vodní plochy a toky
ZP	-	zeleň přírodního charakteru
NP	-	přírodní
AZ	-	zemědělské
LE	-	lesní

Plochy veřejné infrastruktury v krajině:

TE	-	energetika
----	---	------------

Plochy změn v krajině

číslo plochy	ozn.	Popis	výměra
K26	TE	koridor pro veřejně prospěšnou stavbu plynovodu VTL	52,368
K91	TE	koridor pro veřejně prospěšnou stavbu plynovodu VTL, krajinná zeleň (NRBK)	1,618
K92	TE	koridor pro veřejně prospěšnou stavbu plynovodu VTL	32,670
K93	TE	koridor pro veřejně prospěšnou stavbu plynovodu VTL, krajinná zeleň (LBK)	0,187

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V zájmovém území je síť ÚSES zastoupena všemi úrovněmi. V návrhu ÚP je síť ÚSES doplněna ve všech úrovních s vymezením prvků ÚSES na stávajících funkčních (údolní nivy, lesy) nebo částečně funkčních (remízy, břehové porosty, louky) společenstvech. Návrh řešení (dle terénních podmínek) se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením.

Nově navržené prvky ÚSES jsou vymezeny biocentry a biokoridory v návrhových plochách:

Jako prvky ÚSES jsou vymezeny biocentra a biokoridory jako plochy změn v krajině:

číslo plochy	ozn.	Popis	výměra
K38	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	62,618
K40	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	8,744
K41	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	30,674
K42	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	4,626
K43	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	17,891
K44	ZP	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	1,566
K45	NP	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	0,536
K46	ZP	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,636
K47	ZP	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	1,722
K48	ZP	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,174
K49	ZP	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,268
K50	ZP	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,380
K54	ZP	krajinná zeleň	2,311
K80	ZP	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,221
K86	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	86,103
K87	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	1,033
K88	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	0,680
K95	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,202
K96	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,078
K97	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,342
K98	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,269
K99	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,233
K100	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,529
K101	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,133
K102	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,068
K103	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,129
K104	ZP	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,202
K115	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	4,506
K116	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	1,915
K117	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	10,137
K203	NP	přírodní plocha (nadregionální biocentrum ÚSES)	1,165

Prostupnost krajiny

Zachovány jsou jak stávající místní komunikace, tak stávající síť účelových cest realizovaná v minulosti s ohledem na systém obhospodařování zemědělské půdy. Prostupnost krajiny je dotčena možnou realizací železničního koridoru. Dopad ze strany navrhovaného železničního koridoru je eliminován případnými nadjezdy a podjezdy na stávajících komunikacích. Systém ÚSES pak vytváří vhodnou propustnost krajiny pro zvěř.

Dopravní a technická infrastruktura v krajině

Plochy trasy dopravní a technické infrastruktury jsou stabilizovány bez výraznějších negativních vlivů na území. V rámci dopravní infrastruktury v krajině jsou navrženy cyklostezky **DX 36** na Kroměříž, **DX 37** na Záříč a **DX 53** na Kyselovice. V rámci ploch **DD 25, 213, 217, 218, 219, 221, 227, 224** je navrženo rozšíření koridoru železniční tratě.

Vodní režim v krajině, protierozní opatření

V návrhu není uvažováno s rozšířením ploch vodních toků a nádrží. V rámci města je uvažováno pouze s prováděním běžné údržby a výsadbou dřevin, které bude provádět správce toku. S ohledem na charakter krajiny může docházet případně pouze k větrné erozi. Konkrétní návrhy protierozních opatření nejsou navrhovány.

Opatření proti povodním

Na řešeném území se nachází aktivní zóna záplavového území a stanovené záplavové území. V rámci ochrany před povodněmi byly na řešeném území navrženy plochy pro ochranné valy a hráz poldru s rozlivovým prostorem.

Ochranné valy :

Územní plán vymezuje ochranné valy v plochách technické infrastruktury jiné - plochy **TX 56, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 74.**

Hráz poldru:

Územní plán vymezuje hráz poldru v ploše technické infrastruktury jiné - plocha **TX 69.**

Rekreace

Plochy rekreace mají v řešeném území zastoupení pouze v nižší úrovni ve formě zahrádkových osad. V rámci územního plánu jsou navrženy rozvojové plochy **RZ 20, 21** – lokality, které přirozeně doplňují plochu zahrádkové osady v jižní místní části Plešovec.

Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území je zabezpečena územní ochrana výhradních ložisek nerostných surovin, stávající plochy těžby nerostů zde nejsou zastoupeny. V rámci územního plánu je navržena jedna plocha těžby nerostů severozápadně od města – **GD 85.**

Plochy zemědělské

Stávající plochy jsou doplněny jednou návrhovou zemědělskou plochou **AZ 51** – lokalita v severní části katastru.

I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V rámci řešení ÚP jsou vymezeny tyto plochy:

BH	-	bydlení hromadné
BI	-	bydlení individuální
RZ	-	rekreace – zahrádkové osady
RX	-	rekreace jiná
OV.s	-	občanské vybavení veřejné – vzdělávání a výchova
OV.p	-	občanské vybavení veřejné – sociální služba a péče o rodinu
OV.z	-	občanské vybavení veřejné – zdravotní služby
OV.k	-	občanské vybavení veřejné - kultura
OV.v	-	občanské vybavení veřejné – veřejná správa
OV.o	-	občanské vybavení veřejné – ochrana obyvatelstva
OH	-	občanské vybavení - hřbitovy
OK	-	občanské vybavení komerční

OS	-	občanské vybavení - sport
DX	-	doprava jiná
DS	-	doprava silniční
DD	-	doprava drážní
DV	-	doprava vodní
TX	-	technická infrastruktura jiná
TW	-	vodní hospodářství
TE	-	energetika
TO	-	nakládání s odpady
PX	-	vybraná veřejná prostranství jiná
PZ	-	vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
SM	-	smíšené využití obytné městské
SV	-	smíšené využití obytné venkovské
VT	-	výroba těžká a energetika
VD	-	výroba drobná a služby
VZ	-	výroba zemědělská a lesnická
VX	-	výroba jiná
WT	-	vodní plochy a toky
ZS	-	zeleň sídelní
ZZ	-	zeleň - zahrady
ZP	-	zeleň přírodního charakteru
NP	-	přírodní
AZ	-	zemědělské
LE	-	lesní
GD	-	těžba nerostů - dobývání

Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití a doplnění ploch s jiným způsobem využití než stanoví § 4 až § 19 vyhlášky č.501/2006 Sb.

Nebyly vyčleňovány.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
Stávající plochy s rozdílným způsobem využití:

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BH – bydlení hromadné
Hlavní využití	bydlení v bytových domech
Přípustné využití :	- související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- obchod, služby, zdravotnická zařízení, živnostenská činnost slučitelná s bydlením - garáže, pokud je není možno realizovat přímo v bytových domech
Nepřípustné využití :	- veškeré ostatní - v OP NPP Chropýňský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
Urbanistické řešení	Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu.
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – bydlení individuální
Hlavní využití	bydlení v rodinných domech
Přípustné využití :	- individuální rekreace - pěstitelství v souvislosti s bydlením - chovatelství v souvislosti s bydlením - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- obchod, služby, zdravotnická zařízení, živnostenská činnost slučitelná s bydlením a ve spojitosti s bydlením jako vybavenost dané lokality. - bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě
Nepřípustné využití :	- veškeré ostatní - v OP NPP Chropynský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
Urbanistické řešení	Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu.
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	RZ - rekreace – zahrádkové osady
Hlavní využití	objekty související s funkcí zahrádkaření – zahrádkářské chaty
Přípustné využití :	- pěstitelství v souvislosti s rekreací stavby s tím související - drobné chovatelství - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	stavby související s pěstitelstvím a drobným chovatelstvím
Nepřípustné využití :	- veškeré ostatní - v OP NPP Chropynský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
Výška zástavby	max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	RX – rekreace jiná
Hlavní využití :	hromadná rekreace nekomerčního charakteru
Přípustné využití :	- provozní objekty - dětská a sportovně rekreační hřiště - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Podmínky prostorového uspořádání – výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OV.s – občanské vybavení veřejné – vzdělávání a výchova
Hlavní využití	školská, vzdělávací a výchovná zařízení
Přípustné využití :	- související stavby (stravování, školní družiny, tělocvičny apod.) - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- obchod , služby v souvislosti s hlavním využitím - ubytování, stravování v odvislosti s hlavním využitím - veřejná správa, administrativa - kulturní a sportovní zařízení - ochrana obyvatelstva - bydlení jako provozní byty
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OV.p – občanské vybavení veřejné – sociální služby a péče o rodinu
Hlavní využití	zařízení sociální péče
Přípustné využití :	- obchod , služby - ubytování, stravování - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- veřejná správa, administrativa - vzdělávání a výchova - kulturní a sportovní zařízení, rekreace - ochrana obyvatelstva

	bydlení jako provozní byty
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OV.z – občanské vybavení veřejné – zdravotní služby
Hlavní využití	zdravotnická zařízení a sociální služby
Přípustné využití :	- obchod , služby v souvislosti s hlavním využitím - ubytování, stravování v souvislosti s hlavním využitím - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- veřejná správa, administrativa - vzdělávání a výchova - kulturní a sportovní zařízení - ochrana obyvatelstva - bydlení jako provozní byty
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OV.k – občanské vybavení veřejné - kultura
Hlavní využití	kulturní zařízení
Přípustné využití :	- obchod , služby - ubytování, stravování - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- veřejná správa, administrativa - vzdělávání a výchova - kulturní a sportovní zařízení - ochrana obyvatelstva - bydlení jako provozní byty
Nepřípustné využití :	- veškeré ostatní - v OP NPP Chropýňský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OV.v – občanské vybavení veřejné – veřejná správa
Hlavní využití	veřejná správa

Přípustné využití :	• související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• obchod , služby • vzdělávání a výchova • kulturní • ochrana obyvatelstva • bydlení jako provozní byty
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OV.o – občanské vybavení veřejné – ochrana obyvatelstva
Hlavní využití	•
Přípustné využití :	• související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• veřejná správa, administrativa • vzdělávání a výchova • ubytování, stravování v souvislosti s hlavním využitím • bydlení jako provozní byty
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OH – občanské vybavení - hřbitovy
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné
Hlavní využití	• hřbitovy
Přípustné využití :	• objekty související s provozem pohřebnictví • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OK – občanské vybavení komerční
Přípustné využití :	• obchod , služby • ubytování, stravování • kulturní a sportovní zařízení, rekreace • vzdělávání a výchova a další prvky občanské vybavenosti • zdravotnická zařízení a sociální služby • související dopravní a technická infrastruktura, garáže • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně	• bydlení jako provozní byty

přípustné využití :	
Nepřípustné využití :	• komerční zařízení výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby • veškeré ostatní
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OS – občanské vybavení - sport
Hlavní využití	• aktivní nebo pasivní sportovní činnosti
Přípustné využití :	• související dopravní a technická infrastruktura • související veřejná prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• bydlení jako provozní byty • obchod , služby jako doplňkové funkce k funkci hlavní • ubytování, stravování, ochrana obyvatelstva
Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní - v OP N PP Chropýňský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	DX – doprava jiná
Přípustné využití :	• silnice, místní a účelové komunikace • související inženýrské stavby a terénní úpravy • inženýrské sítě • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	DS – doprava silniční
Hlavní využití	• silnice I. a II. třídy
Přípustné využití :	• související inženýrské stavby a terénní úpravy • inženýrské sítě • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň • drobná architektura - čekárny, prodejní stánky apod.
Podmíněně přípustné využití :	• pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení jako např. odstavná stání, zastávky, areály a plochy údržby komunikací, čerpací stanice pohonných hmot

Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní • v OP NPP Chropynský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
------------------------------	--

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	DD – doprava drážní
Hlavní využití	• železnice
Přípustné využití :	• související inženýrské stavby a terénní úpravy • dopravní a technická infrastruktura • kolejiště, nástupiště, provozní objekty • plochy souvisejících veřejných prostranství • drobná architektura - čekárny, prodejní stánky apod. • doprovodná zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• bydlení, jako provozní byty • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení jako např. odstavná stání, areály a plochy údržby
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	TW - vodní hospodářství
Přípustné využití :	• vodní hospodářství - zásobování vodou, odkanalizování • další související technická infrastruktura • související dopravní infrastruktura • plochy veřejných prostranství
Podmíněně přípustné využití :	• související provozní objekty • bydlení jako provozní byty.
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	TE - energetika
Přípustné využití :	• zásobování elektrickou energií • zásobování plynem • zásobování teplem • další související technická infrastruktura • související dopravní infrastruktura • plochy veřejných prostranství
Podmíněně přípustné využití :	• související provozní objekty • bydlení jako provozní byty.
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	TO – nakládání s odpady
---	--------------------------------

Hlavní využití	• sběr a třídění vybraných odpadů
Přípustné využití :	• související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství
Podmíněně přípustné využití :	• související provozní objekty
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	PX – vybraná veřejná prostranství jiná
Přípustné využití :	• komunikace, parkovací a odstavná stání • chodníky, cyklostezky, zpevněné plochy • inženýrské sítě • veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• objekty technické vybavenosti • drobná architektura - lavičky, umělecké plastiky a kašny, reklamní zařízení, přístřešky hromadné dopravy, stojany na kola, sezónní posezení charakteru občerstvení apod. • malé objekty občanského vybavení jako prodejní stánky apod. při vhodném urbanistickém a architektonickém začlenění
Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní - v OP NPP Chropynský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	PZ – vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
Přípustné využití :	• veřejná zeleň • chodníky, cyklostezky, zpevněné plochy • vodní plochy • drobná architektura - lavičky, dětská hřiště, umělecké plastiky a kašny, reklamní zařízení, sezónní posezení charakteru občerstvení apod. • inženýrské sítě
Podmíněně přípustné využití :	• objekty technické vybavenosti • malé objekty občanského vybavení jako prodejní stánky apod. při vhodném urbanistickém začlenění • komunikace, parkovací a odstavná stání
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	SM - smíšené využití obytné městské
Zatřídění dle základního členění území	plochy zastavěné
Přípustné využití :	• Plochy určené pro smíšené využití městského charakteru; pro bydlení s vyšším podílem veřejné nebo komerční vybavenosti • obchod , služby a další občanská vybavenost • související dopravní a technická infrastruktura

	• plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• živnostenská činnost neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu • bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě • objekty přechodného ubytování kapacity do 20 lůžek, penziony, domovy pro seniory apod. • individuální rekreace
Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní - v OP NPP Chropýňský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
Urbanistické řešení	Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu.
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	SV - smíšené využití obytné venkovské
Hlavní využití	• bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky
Přípustné využití :	• individuální rekreace • pěstitelství v souvislosti s bydlením • chovatelství v souvislosti s bydlením • obchod , služby • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• živnostenská činnost neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu • bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě • objekty přechodného ubytování kapacity do 20 lůžek, penziony, domovy pro seniory apod.
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Urbanistické řešení	Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu.
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	VT – výroba těžká a energetika
Hlavní využití	• průmyslové výrobní a provozní areály - sklady a pomocné provozy

Přípustné využití :	• podniková administrativa • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní a ochranná zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• objekty charakteru občanského vybavení • bydlení jako provozní byty a přechodná ubytování • zemědělské areály živočišné a rostlinné výroby • areály lesnické výroby
Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní • v OP NPP Chropýňský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	VD – výroba drobná a služby
Přípustné využití :	• plochy určené pro drobnou průmyslovou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu • podniková administrativa • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní a ochranná zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• objekty charakteru občanského vybavení • bydlení jako provozní byty a přechodná ubytování • zemědělské areály živočišné a rostlinné výroby
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	VZ – výroba zemědělská a lesnická
Přípustné využití :	• zemědělské areály živočišné , rostlinné a lesnické výroby • areály lesnické výroby • podniková administrativa • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní a ochranná zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• průmyslové výrobní a provozní areály - sklady a pomocné provozy • občanské vybavení • bydlení jako provozní byty a přechodná ubytování
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	VX – výroba jiná
Přípustné využití :	• sklady a pomocné provozy • podniková administrativa • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • ochranná zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• bydlení jako provozní byty a přechodná ubytování
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	WT – vodní plochy a toky
Hlavní využití	• vodní toky a plochy • stavby a zařízení nezbytná pro fungování toků a nádrží jako hráze, splavy, zpevnění koryt apod.
Přípustné využití :	• související dopravní a technická infrastruktura • krajinná zeleň a prvky ÚSES
Podmíněně přípustné využití :	• drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa apod.
Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní • v OP NPP Chropynský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	ZS – zeleň sídelní
Hlavní využití	• sídelní zeleň, parky
Přípustné využití :	• vodní toky a nádrže • související dopravní a technická infrastruktura • prvky ÚSES
Podmíněně přípustné využití :	• drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa, altánky a stavby charakteru zahradní architektury, dětská hřiště, fontány apod.
Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní • v OP NPP Chropynský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	ZP – zeleň přírodního charakteru
Hlavní využití	krajinná zeleň
Přípustné využití :	- prvky ÚSES kromě biocenter - související dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití :	drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa na cyklostezkách apod.
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní kromě staveb zařízení a opatření dle § 18 odst.5 zák.183/2006.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	NP- přírodní
Hlavní využití	biocentra
Přípustné využití :	- související dopravní a technická infrastruktura - prvky a zařízení krajinného inventáře (např. ptačí pozorovatelný)
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	AZ – zemědělské
Hlavní využití	pěstování plodin na orné půdě a obhospodařování dalších zemědělských pozemků
Přípustné využití :	- vedení polních komunikací včetně souvisejících technických opatření jako mostky, opěrné zdi apod. - krajinná zeleň, solitérní, skupinová–aleje, meze - vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry a pod - související dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití :	stavby pouze v nezbytně nutném rozsahu nutné pro realizaci zemědělské výroby, pokud jejich umístění bezprostředně provozně souvisí s danou zemědělskou činností a pokud je není možno realizovat v plochách V nebo SO.3
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní kromě staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst.5 zák.183/2006.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	LE - lesní
Hlavní využití	lesní porosty a dočasně odlesněné plochy (mýtiny)
Přípustné využití :	- nezbytná myslivecká účelová zařízení (seníky, krmelce, posedy) - související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití :	stavby a zařízení lesnických provozoven sloužící ke zpracování a skladování lesnických produktů a k tomu náležející provozní zařízení a administrativa a byty či ubytování pro majitele a správce hospodářství nebo osoby zajišťující dohled a pohotovost, pokud je není možno realizovat v plochách VZ
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní kromě staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst.5 zák.183/2006.

Poznámka : Vymezení jednotlivých pojmů viz. Odůvodnění územního plánu část 3.1.3.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití:

BH - bydlení hromadné

číslo plochy 111, **229**

Hlavní využití	bydlení v bytových domech
Přípustné využití :	- související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - občanské vybavení - sídelní zeleň
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

BI - bydlení individuální

číslo plochy 1, 2, 5, 14, 33, 77, 109, 110, 112, 114, **228**

Hlavní využití	bydlení v rodinných domech
Přípustné využití :	- pěstitelství v souvislosti s bydlením - chovatelství v souvislosti s bydlením - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- občanská vybavenost a podnikatelská činnost slučitelná s bydlením a ve spojitosti s bydlením zejména jako vybavenost dané lokality. - bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Podmínky prostorového uspořádání	
2, 5	Nová zástavba v návaznosti na stávající veřejné prostranství. Výška zástavby – max. jedno nadzemní podlaží + podkroví
33, 77	Nová zástavba v souvislosti s navrženými plochami veřejných prostranství. Výška zástavby – max. dvě nadzemní podlaží + podkroví

RZ - rekreace – zahrádkové osady

číslo plochy 20, 21

Hlavní využití	zahrádkaření – zahrádkářské chaty
Přípustné využití :	- pěstitelství v souvislosti s rekreací a stavby s tím související - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- drobné chovatelství - stavby související s drobným chovatelstvím
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Podmínky prostorového uspořádání – výška zástavby	max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

PX - vybraná veřejná prostranství jiná

číslo plochy 3, 7, 34, 70, 78,

Přípustné využití :	- místní komunikace jako přístup k jednotlivým návrhovým plochám - parkovací a odstavná stání - chodníky, cyklostezky, zpevněné plochy - veřejná zeleň - související dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití :	- objekty technické vybavenosti - drobná architektura - lavičky, reklamní zařízení, přístřešky hromadné dopravy
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

PZ - vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně

číslo plochy 18, 39

Přípustné využití :	- veřejná prostranství s převahou zeleně - chodníky, cyklostezky, zpevněné plochy - vodní plochy - drobná architektura - lavičky, dětská hřiště, umělecké plastiky a kašny, reklamní zařízení, sezónní posezení charakteru občerstvení apod. - související dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití :	- objekty technické vybavenosti - malé objekty občanského vybavení jako prodejní stánky apod. při vhodném urbanistickém začlenění - komunikace, parkovací a odstavná stání - u PZ 39 možnost rozšíření stávajícího hřbitova
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

SM - smíšené využití obytné městskéčíslo plochy 12, 55, 89, 90, 202, 204, **230**

Přípustné využití :	• bydlení • obchod , služby a další občanská vybavenost • drobná výroba neovlivňující bydlení • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• drobná výroba, služby a občanská vybavenost i samostatně bez vazby na bydlení • objekty přechodného ubytování kapacity do 60 lůžek, penziony, domovy pro seniory apod.
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Podmínky prostorového uspořádání	
55	Nová zástavba v návaznosti na stávající veřejné prostranství. Výška zástavby – max jedno nadzemní podlaží + podkroví
89, 90, 204	Nová zástavba v návaznosti na stávající veřejné prostranství. Výška zástavby – max. dvě nadzemní podlaží + podkroví.
12	Zástavba jejíž prostorové uspořádání bude řešeno územní studií
202	Výška zástavby max. dvě nadzemní podlaží a podkroví s dodržением výškové hladiny daného urbanistického prostoru.

SV - smíšené využití obytné venkovské

číslo plochy 16, 19, 35

Hlavní využití	• bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky
Přípustné využití :	• pěstičství v souvislosti s bydlením • chovatelství v souvislosti s bydlením • obchod • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• drobná výroba a služby neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně •
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Podmínky prostorového uspořádání	
16, 19	Nová zástavba v návaznosti na stávající veřejné prostranství. Výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + podkroví
35	Nová zástavba v návaznosti na nové veřejné prostranství. Výška zástavby – jedno nadzemní podlaží + podkroví

DX - doprava jiná

číslo plochy 36, 37, 53, 57, 73, 84, 222

Hlavní využití	• pozemní komunikace
Přípustné využití :	• související inženýrské stavby a terénní úpravy • inženýrské sítě • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Podmínky prostorového uspořádání	
36, 37, 53, 57, 73	Cyklostezky
84	Účelová komunikace k T 85

DS - doprava silniční

číslo plochy 209, 211, 214, 215, 220, 223, 225, 226

Hlavní využití	• silnice
Přípustné využití :	• související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• garáže
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

DD - doprava drážní

číslo plochy 25, 213, 217, 218, 219, 221, 224, 227

Hlavní využití	• drážní doprava
Přípustné využití :	• silnice • související dopravní a technická infrastruktura • kolejistiště, nástupiště, služební objekty • plochy souvisejících veřejných prostranství • drobná architektura - čekárny, prodejní stánky apod. • doprovodná zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• místní a účelové komunikace, cyklostezky
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

TX - technická infrastruktura jiná

číslo plochy 56, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 74, 205, 212, **232, 233, 234**

Hlavní využití	ochranný val a technická opatření k zadržení vody
Přípustné využití :	- související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - krajinná zeleň
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní kromě staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst.5 zák.183/2006.

číslo plochy 69

Přípustné využití :	- hráz poldru a technická opatření k zadržení vody - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - krajinná zeleň
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní kromě staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst.5 zák.183/2006.

TE - energetika

číslo plochy 26, 91, 92, 93

Hlavní využití	zásobování plynem
Přípustné využití :	- další související dopravní a technická infrastruktura - plochy veřejných prostranství - ZPF - krajinná zeleň, prvky ÚSES
Podmíněně přípustné využití :	související provozní objekty
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Podmínky prostorového uspořádání	
91	koridor plynovodu VTL + nadregionální biokoridor
26, 92	koridor plynovodu VTL
93	koridor plynovodu VTL + lokální biokoridor

VT - výroba těžká a energetika

číslo plochy 206, 207

Hlavní využití	průmyslové výrobní a služební areály - sklady a pomocné provozy
Přípustné využití :	- podniková administrativa - související dopravní a technická infrastruktura - technická infrastruktura celoměstského významu - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní a ochranná zeleň

Podmíněně přípustné využití :	• objekty charakteru občanského vybavení • bydlení jako služební byty a přechodná ubytování • zemědělské areály živočišné a rostlinné výroby
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní
Podmínky prostorového uspořádání	
	V případě samostatného využití této plochy menšími subjekty by bylo možné vést obchvatovou komunikaci D 75 a 76 jako páteřní komunikaci návrhové plochy a ne po obvodě.

VD - výroba drobná a služby

číslo plochy 22, 113, 208, 210

Přípustné využití :	• plochy určené pro drobnou průmyslovou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu • související dopravní a technická infrastruktura • technická infrastruktura celoměstského významu • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní a ochranná zeleň
Podmíněně přípustné využití :	• objekty charakteru občanského vybavení • bydlení jako provozní byty a přechodná ubytování
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

ZS - zeleň sídelní

číslo plochy 83, 94, **231**

Přípustné využití :	• sídelní zeleň s funkcí ochrannou, krátkodobé rekreace • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • prvky ÚSES
Podmíněně přípustné využití :	• drobná architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa na cyklostezkách, výletišť, zařízení sezónního charakteru apod.
Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní • v OP NPP Chropýňský rybník umístování staveb nebo zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody

ZZ - zeleň - zahrady

číslo plochy 4, 9, 105, 106, 216

Přípustné využití :	• zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro pěstitelství a chovatelství • stavby související s využitím pozemku pro pěstitelství a chovatelství • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství
Nepřípustné využití :	• veškeré ostatní • v OP NPP Chropýňský rybník umístování staveb nebo

	zařízení, provádění jejich změn a změn ve využití pozemků, pokud by mohly mít negativní vliv na stav chráněných částí přírody
--	---

ZP - zeleň přírodního charakteru

číslo plochy 44, 46 – 50, 54, 80, 95 - 104

Hlavní využití	• plochy krajinné zeleně jako doprovodná a rozptýlená zeleň mimo plochy přírodní, prvky ÚSES kromě biocenter
Přípustné využití :	• související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní kromě staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst.5 zák.183/2006.*

NP - přírodní

číslo plochy 38, 40 – 43, 45, 86 – 88, 115, 116, 117, 203

Hlavní využití	• biocentra
Přípustné využití :	• související dopravní a technická infrastruktura • prvky a zařízení krajinného inventáře (např. ptačí pozorovatelný)
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní.

AZ - zemědělské

číslo plochy 51

Hlavní využití	• pěstování plodin na orné půdě
Přípustné využití :	• vedení polních komunikací včetně souvisejících technických opatření jako mostky, opěrné zdi apod. • krajinná zeleň, solitérní, skupinová – aleje, meze • vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry a pod • související dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní kromě staveb zařízení a opatření dle § 18 odst.5 zák.183/2006.*

GD - těžba nerostů - dobývání

číslo plochy 85

Hlavní využití	• povrchové doly, lomy, těžba štěrku, písku
Přípustné využití :	• pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů • ZPF • pozemky rekultivací • plochy ÚSES • související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití :	• pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní

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

označení VPS, VPO, asanace, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu v ÚP	číslo návrhové plochy s rozdílným způsobem využití
VD_cyklostezka 1	36
	71
	73
VD_cyklostezka 2	37
	61
	225
VD_cyklostezka 3	53
	57
	63
	209
VR_ochranný val 1	226
	56
	71
	72
VR_ochranný val 2	74
	58
	59
VR_ochranný val 3	60
	63
	64
VR_ochranný val 4	211
	212
VR_ochranný val 5	65
	61
VR_ochranný val 6	67
	68
	205
	214
	225
VR_hráz poldru	69
LBC	45
VD_komunikace 2	215
	219
	223
VD_přeložka komunikace	209
	211
	213
	214
	224

označení VPS, VPO, asanace, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu v ÚP	číslo návrhové plochy s rozdílným způsobem využití
	225
	226
VD_železnice 2	224
VD_komunikace 3	219
	222

I.1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Předkupní práva nejsou vymezena.

I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nebyly stanoveny.

I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

číslo plochy	druh plochy s rozdílným způsobem využití	možné budoucí využití	podmínky pro prověření
200	DV	vodní cesta Dunaj-Odra-Labe - rezerva	Nutno řešit nadřazenými nástroji územního plánování
201	DV		

I.2.b Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy s dohodou o parcelaci nejsou vymezeny.

I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

studie číslo	číslo plochy	druh plochy s rozdílným způsobem využití	možné budoucí využití	lhůty pro pořízení, schválení, vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	podmínky pro pořízení US
2	12	SM	smíšené využití obytné městské	31.12.2025	Řešit koordinovaně s BI 14
5	1	BI	bydlení individuální	31.12.2025	Vyřešení dopravního skeletu a parcelace
7	200, 201	DV	doprava vodní	31.12.2026	Stanovení nezbytného plošného rozsahu

I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

V řešení územního plánu Chropyně není vymezena žádná návrhová plocha, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro její využívání.

I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Pořadí změn v území se nestanovuje.

I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nejsou vymežovány.

Počet listů textové části: návrh: 34
Počet výkresů grafické části: návrh: 3

Ing.arch. Milan Krouman

12/2022

Vysvětlivky jednotlivých pojmů:

- hlavní využití – převažující účel využití plochy
- související dopravní infrastruktura - dopravní infrastruktura související s dopravní obsluhou daného území obce (např. komunikace, obratiště, parkování), nepřenáší nadmístní dopravní vztahy a nejedná se o nadřazený komunikační systém.
- související technická infrastruktura - dopravní a technická infrastruktura související s obsluhou daného území (např. sítě NN, VN, přípojky inženýrských sítí, trafostanice, regulační stanice, vodovodní řády a kanalizace nebo plyn) a nejedná se o nadřazenou technickou infrastrukturu.
- obchod, služby, zdravotnická zařízení, živnostenská činnost slučitelná s bydlením v plochách individuálního bydlení - v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání realizované uživateli rodinných domů a slučitelné s bydlením. To je takové, které je například možno realizovat přímo v bytě nebo v samostatné stavbě, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše (práce administrativního charakteru, služeb slučitelných s bydlením tj. nenarušující kvalitu bydlení např. krejčovství, opravy drobných spotřebičů apod.). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží převážně obyvatelům v takto vymezené ploše.
- obchod, služby, zdravotnická zařízení, živnostenská činnost v plochách bydlení hromadného v uvedených plochách je možné realizovat pozemky dalších staveb sloužící jako doplňkové funkce obyvatel, pokud je nebylo možné realizovat přímo v bytových domech jako například garáže, odpočinková místa apod. Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží převážně obyvatelům v takto vymezené ploše.
- občanská vybavenost - pozemky staveb veřejné správy, zdravotnictví a sociální služby, vzdělávací zařízení, kultury a osvěty, maloobchod a služby, volnočasové aktivity.
- urbanistická struktura - se rozumí charakter zástavby s ohledem na stavební čáry, uspořádání staveb (např. bloková zástavba, řadová zástavba, dvojdomky, samostatně stojící), půdorysné situování staveb, sklon střech, hustota a členitost zastavění, míra využití území, vzájemné odstupy staveb, tvar a umístění domů, podíl zelených ploch.
- bydlení jako provozní byty - provozní byt - byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.
- krajinný inventář - tvoří drobné církevní památky, ale i sklípky, seníky, studánky a informační zřízení naučné stezky, odpočinková místa apod.
- výšková hladina okolí - maximální výška převážné většiny objektů v určité části sídla, která je dána převládajícími římsami šikmých střech či atik u rovných střech v charakteristickém (převažujícím) vzorku zástavby v dané lokalitě (ulici, čtvrti nebo ploše s rozdílným způsobem využití).
- dodržení výškové hladiny – výška vzájemně sousedících objektů mohou mít výškový rozdíl max 1/2 standardní výšky podlaží.
- stavby, zařízení a opatření dle § 18 odst.5 zák.183/2006. – v rámci územního plánu se jedná o stavby a zařízení a opatření, u ploch zemědělských lesních a vodních bez dopadu na životní prostředí, nevyžadující posouzení vlivu na životní prostředí, které souvisí s užíváním předmětných pozemků. V této souvislosti se může jednat o přístřešky pro pastevce chov zvěře, včelíny a podobně. U těžby nerostů se může jednat pouze o zařízení a opatření související z průzkumovými pracemi k těžbě nerostů jako vrtané, kopané sondy a podobně. Stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu – nekomerční stavby jako například odpočinková a vyhlídková místa, rozhledny, útulny, cyklostezky, hygienická zařízení. Sezónní prodej občerstvení stánkového charakteru.