

Etapa územně plánovací dokumentace: "návrh"

# ÚZEMNÍ PLÁN MISTŘICE



I.

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

PARÉ Č. 1

# ÚZEMNÍ PLÁN MISTŘICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal: <b>Zastupitelstvo obce Mistřice</b>	
Číslo usnesení:	
Datum vydání:	
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel: <b>Městský úřad Uherské Hradiště</b>	
Jméno a příjmení: <b>Ing. Pavel Šupka</b>	
Funkce: <b>vedoucí oddělení ÚP</b>	
Podpis: (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	

Jméno a příjmení projektanta : Ing.arch. Radoslav Špok	
Podpis:	

## 1. TEXTOVÁ ČÁST ZÁKLADNÍ

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

označení	kapitola	strana
<b>1.a.</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>5</b>
<b>1.b.</b>	<b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>5</b>
1.b.1.	Hlavní úkoly územního plánu	5
1.b.2.	Hlavní cíle územního plánu	5
1.b.3.	Hlavní zásady územního plánu	5
<b>1.c.</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>6</b>
1.c.1.	Urbanistická koncepce	6
1.c.2.	Vymezení zastavitelných ploch	7
1.c.3.	Vymezení ploch přestavby	8
1.c.4.	Vymezení ploch sídelní zeleně	8
1.c.5.	Vymezení ostatních návrhových ploch	8
<b>1.d.</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</b>	<b>9</b>
1.d.1.	Dopravní infrastruktura	9
1.d.2.	Technická infrastruktura	9
1.d.3.	Občanská vybavenost	10
1.d.4.	Veřejná prostranství	10
<b>1.e.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně</b>	<b>10</b>
1.e.1.	Koncepce uspořádání krajiny	10
1.e.2.	Prostupnost krajiny	11
1.e.3.	Územní systém ekologické stability	11
1.e.4.	Ochrana před povodněmi, extravilánové vody, protierozní opatření	11
1.e.5.	Rekreace	12
1.e.6.	Dobývání nerostů	12
<b>1.f.</b>	<b>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, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)</b>	<b>12</b>
1.f.1.	Základní členění ploch s rozdílným využitím	12
1.f.2.	Charakteristika ploch s rozdílným využitím	13
1.f.3.	Základní podmínky ochrany krajinného rázu	21
<b>1.g.</b>	<b>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</b>	<b>22</b>
<b>1.h.</b>	<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>23</b>
<b>1.i.</b>	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>23</b>

### 3. GRAFICKÁ ČÁST

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

označení	kapitola	měřítko
I1	Výkres základního členění území	M 1:5000
I2	Hlavní výkres – urbanistická koncepce	M 1:5000
I3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:5000

#### POUŽÍVANÉ ZKRATKY

ÚP .....územní plán  
ÚSES .....územní systém ekologické stability  
EVL .....evropsky významná lokalita  
PÚR ČR .....Politika územního rozvoje České republiky  
ZÚR ZK.....Zásady územního rozvoje Zlínského kraje  
ZÚO .....zastavěné území obce  
RBK .....regionální biokoridor  
RBC .....regionální biocentrum  
LBK.....lokální biokoridor  
LBC.....lokální biocentrum  
ZVN.....zvláště vysoké napětí  
VN .....vysoké napětí  
STL .....středotlaký (plynovod)  
ID .....identifikátor  
k.ú. ....katastrální území

Pozn.

Původní územní plán – územní plán schválený v roce 1996

# 1. ČÁST I. NÁVRH – TEXTOVÁ ČÁST

## 1.a. Vymezení zastavěného území

V Územním plánu Mistřice je ke dni 18. 3. 2010 vymezeno jedno hlavní zastavěné území v místní části Mistřice, tvořené kompaktní zástavbou v místní části Mistřice, jedno hlavní zastavěné území v místní části Javorovec, které je tvořeno kompaktní zástavbou v místní části Javorovec a 12 menších zastavěných území.

Rozsah území řešeného Územním plánem Mistřice je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno katastrálními územími:

- Mistřice I (696081)
- Mistřice II (696099)
- Javorovec (696072)

## 1.b. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### 1.b.1. Hlavní záměry rozvoje

- Zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten bude spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.
- Urbanistická kompozice je podřízena funkčnímu zónování sídla, konfiguraci terénu a především podmínkám v území.
- Je navrženo dostatečné množství nových ploch pro rozvoj bydlení.
- Mimo zastavěné území je navrženo zvýšení prostupnosti krajiny, a to především doplněním systému účelových komunikací a navrženým ÚSES.

### 1.b.2. Hlavní cíle územního plánu

- V řešeném území je navržen dostatečný počet vhodných stavebních pozemků pro individuální bydlení.
- Je navrženo rozšíření ploch občanské vybavenosti.
- Řešení umožňuje rozvoj sportu, cestovního ruchu a rekreace.
- Řešení umožňuje vytvoření nových pracovních příležitostí především v oblasti služeb a menších živnostenských provozů.
- Jsou vytvořeny optimální podmínky pro vytváření plnohodnotného venkovského prostředí s doplňkovými rekreačními aktivitami, zejména pro každodenní rekreaci.

### 1.b.3. Hlavní zásady prostorového uspořádání

- Rozvoj obce na nových plochách je řešen zejména v souladu s potřebami a rozvojem obce a s ohledem na životní prostředí.
- Navržené řešení plně respektuje dochovanou urbanistickou strukturu obce.
- Navržené řešení navrhuje propojení zastavěných území místních částí Mistřice a Javorovec prostřednictvím bytové výstavby.
- Ve volné krajině nejsou navrhovány žádné nové samoty.

- Na potoku Olšovec je navržena nová vodní plocha.
- Do územního plánu je zapracován územní systém ekologické stability včetně systému interakčních prvků.

## **1.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **1.c.1 Urbanistická koncepce, prostorové a funkční uspořádání**

Urbanistická koncepce řešeného území je vyjádřena jednoznačně v grafické části. Jedná se především o celkovou skladbu a uspořádání základních ploch s rozdílným způsobem využití v celém řešeném území. Územní plán stanovuje u ploch zastavitelných základní podmínky prostorového uspořádání, které jsou součástí regulativů k daným plochám.

Územní plán navazuje na předcházející územně plánovací dokumentaci, dále ji rozvíjí a upřesňuje podle současných poznatků, požadavků (legislativních i ekonomických) a předpokládaných investičních záměrů.

Nové plochy bydlení navazují na zastavěné území obce. Rozvoj bydlení je zabezpečen rozšířením nabídky nových stavebních pozemků určených pro bydlení. Hlavní rozvojové plochy jsou situovány východně (plochy 5, 6, 7 a 10) a severozápadně (plochy 1 a 3) od hlavního zastavěného území v Mistřicích a dále plochy na jihozápadním okraji hlavního zastavěného území v Mistřicích. Podél silnice III. třídy mezi Mistřicemi a Javorovcem je navrženo propojení obou místních částí bytovou výstavbou (plochy 11, 12). V Javorovci je bytová výstavba navrhována především západně (plochy 18 a 23) a východně (14) od hlavního zastavěného území v Javorovci. V rámci stávajících ploch pro bydlení je možno umístit dalších cca 20 nových objektů pro bydlení. Další kapacity v rozšiřování a zkvalitňování bytového fondu jsou i nadále v části starší zástavby, která by měla být rekonstruována.

Územní plán jednak stabilizuje stávající plochy občanské vybavenosti, jednak navrhuje jejich rozšíření. V centrální části vedle obecního úřadu je navrhována plocha 24 pro umístění objektu občanské vybavenosti. V místní části Javorovec je navrhována plocha 25 pro sport a tělovýchovu, na které bude vybudováno víceúčelové hřiště.

Územní plán stabilizuje plochy rodinné rekreace. Pro podporu cestovního ruchu a rekreace v řešeném území navrhuje územní plán novou plochu pro rodinnou rekreaci (plocha 53). Cestovní ruch v řešeném území podpoří také navrhovaná cyklostezka z Javorovce do Uherského Hradiště (plochy 38, 46).

Územní plán stabilizuje výrobní plochy a areály. Nové plochy nejsou navrhovány.

Územní plán stabilizuje a rozšiřuje plochy veřejných prostranství tak, aby v budoucnosti nedocházelo z důvodu jejich nedostatečného vymezení k neřešitelným střetům mezi potřebami obce a vlastníky parcel (výstavba infrastruktury v uličních prostorách). Plocha veřejného prostranství je navrhována také v prostoru návsi v Mistřicích.

Územní plán vymezuje koridor pro vybudování ZVN 400 kV. Koridor je navržen tak aby nezasahoval do stávajícího zastavěného území obce a zároveň aby navazoval na koridor vymezený na sousedních katastrálních územích.

Územní plán navrhuje novou koncepci odkanalizování v místní části Javorovec. Je navržena plocha 40 na které bude vybudována čerpací stanice odpadních vod. Na ploše 42 bude umístěna část tlakové kanalizace vedoucí z Javorovce do Mistřic.

Na potoku Olšovec je navržena plocha 48 pro vodní plochu včetně její hráze. Na ploše 41 je navrhována v souladu se ZÚR ZK ochranná protipovodňová hráz.

V návrhu územního plánu je zapracován územní systém ekologické stability včetně regionálního biokoridoru 1596 Popovice – Bílovice (PU 174<sup>1</sup>), regionálního biocentra 1547 – Bílovice (PU 105<sup>1</sup>) a regionálního biocentra 105 – Popovice (PU 56<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> Označení v ZÚR ZK

## 1.c.2 Vymezení zastavitelných ploch

ÚP jsou vymežovány tyto zastavitelné plochy:

### Plochy pro bydlení individuální – BI

<b>BI 1, 3</b>	Plochy západně od hlavního ZÚO v Mistřicích
<b>BI 5, 6, 7, 10</b>	Plochy východně od hlavního ZÚO v Mistřicích
<b>BI 11, 12</b>	Plochy podél silnice III. třídy mezi Javorovcem a Mistřicemi
<b>BI 14</b>	Plocha východně od hlavního ZÚO v Javorovci
<b>BI 18, 23</b>	Plochy západně od hlavního ZÚO v Javorovci
<b>BI 19</b>	Plocha v severní části k.ú. Mistřice II.
<b>BI 22</b>	Plocha jihovýchodně od hlavního ZÚO v Mistřicích
<b>BI 98, 99</b>	Plochy na jihozápadním okraji hlavního ZÚO v Mistřicích

### Plochy občanského vybavení – O

<b>O 24</b>	Plocha vedle obecního úřadu
-------------	-----------------------------

### Plochy pro tělovýchovu a sport – OS

<b>OS 25</b>	Plocha u hasičské zbrojnice v Javorovci
--------------	---

### Plochy rodinné rekreace – RI

<b>RI 53</b>	Plocha západně od hlavního ZÚO v Javorovci
--------------	--

### Plochy veřejných prostranství – P\*

<b>P* 26, 29</b>	Plochy východně od hlavního ZÚO v Mistřicích
<b>P* 27</b>	Plocha v centrální části Mistřic
<b>P* 28</b>	Plocha západně od hlavního ZÚO v Mistřicích
<b>P* 17, 30, 31</b>	Plochy východně od hlavního ZÚO v Javorovci
<b>P* 32</b>	Plocha západně od hlavního ZÚO v Javorovci
<b>P* 51, 52</b>	Plochy uvnitř ZÚO v Javorovci
<b>P* 100</b>	Plocha na jihozápadním okraji hlavního ZÚO v Mistřicích

### Plochy pro silniční dopravu - DS

<b>DS 33</b>	Plocha v severní části k.ú. Mistřice I.
<b>DS 34</b>	Plocha v severozápadní části k.ú. Mistřice I.
<b>DS 35, 36, 37</b>	Plochy jižně od hlavního ZÚO v Javorovci
<b>DS 38</b>	Plocha severně od hlavního ZÚO v Javorovci
<b>DS 49</b>	Plocha v jižní části k.ú. Mistřice II.

### **Vodní plochy a toky - WT**

WT 48	Plocha jižně od hlavního ZÚO v Mistřicích
-------	---

### **Plochy technické infrastruktury – T\***

T* 41	Plocha v severní části k.ú. Mistřice II.
-------	--

### **Plochy pro vodní hospodářství - TV**

TV 40	Plocha v centrální části Javorovce
TV 42	Plocha podél silnice III. třídy mezi Javorovcem a Mistřicemi

### **Plochy pro energetiku - TE**

TE 43	Plocha v jižní části k.ú. Mistřice II.
TE 44, 45, 46, 47	Plochy v západní části řešeného území
TE 50	Plocha jihovýchodně od hlavního ZÚO v Mistřicích

#### **1.c.3 Vymezení ploch přestavby**

V Územním plánu Mistřice nejsou vymezeny plochy přestavby.

#### **1.c.4 Vymezení ploch sídelní zeleně**

ÚP nevymezuje nové plochy sídelní zeleně. Stávající plochy sídelní zeleně jsou v územním plánu stabilizovány. Část sídelní zeleně je součástí ploch veřejných prostranství, případně ploch bydlení.

#### **1.c.5 Vymezení ostatních návrhových ploch**

##### **Plochy krajinné zeleně - K**

K 64, 65, 73, 74, 83, 84, 85, 86, 87	Plochy v jihovýchodní části řešeného území
K 75	Plocha v jižní části řešeného území
K 66, 67, 68, 69	Plochy jižně od hlavního ZÚO v Mistřicích
K 71, 72	Plochy jižně od hlavního ZÚO v Javorovci
K 91	Plocha v severní části k.ú. Mistřice II.
K 77, 78, 79	Plochy v severovýchodní části k.ú. Mistřice I.
K 80, 81, 82	Plochy jižně od hlavního zastavěného území v Mistřicích
K 88, 92	Plochy v západní části k. ú. Mistřice I.
K 90	Plocha v severozápadní části k. ú. Mistřice I.
K 89	Plocha severně od hlavního zastavěného území v Javorovci
K 93, 94, 95	Plochy v jihozápadní části k. ú. Javorovec



## **Plochy přírodní - P**

<b>P 54</b>	Plocha v jihovýchodní části k.ú. Mistřice I.
<b>P 76</b>	Plocha v k.ú. Mistřice II.
<b>P 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63</b>	Plochy jižně od hlavního ZÚO v Javorovci

### **1.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

#### **1.d.1. Dopravní infrastruktura**

##### **Doprava silniční**

Návrh územního plánu stabilizuje stávající plochy silniční dopravy.

##### **Místní komunikace**

Řešení místních komunikací je podmíněno stávající zástavbou a zejména terénními podmínkami. Místní komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených ploch pro bydlení individuální budou vybudovány na plochách P\* 26, 28, 29, 30 a 100.

##### **Účelové komunikace**

Územní plán navrhuje plochy 34 – 37, na kterých jsou navrhovány účelové komunikace.

##### **Cyklistická doprava**

Stávající cyklotrasy jsou znázorněny v grafické části ÚP. Na k. ú. Mistřice II je navržena plocha DS 49 nad kterou je vedena dálková cyklotrasa č. 47 (Olomouc – Kroměříž – Uherské Hradiště – Hodonín). Územní plán dále navrhuje cyklostezku směrem na Uherské Hradiště na plochách 38 a 46.

##### **Pěší provoz**

Stávající chodníky jsou součástí ploch veřejných prostranství. Nové chodníky budou vybudovány v místech které to prostorově umožní. Územní plán dále navrhuje stezku pro pěší na ploše 33.

##### **Doprava v klidu**

V rámci nové výstavby se vybuduje dostatečný počet parkovacích a odstavných stání pro stupeň automobilizace 1:2,5.

Nové plochy se nenavrhují.

#### **1.d.2. Technická infrastruktura**

##### **Zásobování vodou**

Koncepce zásobování obce pitnou vodou zůstává zachována. Průběžně bude docházet k rekonstrukci stávajících vodovodních řadů.

Nové trasy vodovodu lze umístit ve stávajících a návrhových plochách dle příslušných regulativů.

##### **Odkanalizování**

V místní části Mistřice zůstává zachována stávající koncepce odkanalizování obce. Územní plán navrhuje v souladu s dokumentací Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje novou splaškovou kanalizaci v místní části Javorovec. Tato splašková kanalizace bude odvádět splaškové vody do navrhované čerpací stanice odpadních vod (plocha TV 40) a dále do stávající kanalizace v Mistřicích. Pro navrženou tlakovou kanalizaci je mimo zastavěné a zastavitelné území navržena plocha TV 42.

Většina stávajících stok jednotné kanalizace v místní části Javorovec bude po vybudování splaškové kanalizace využívána jako dešťová kanalizace.

Nové trasy kanalizace lze umístit ve stávajících a návrhových plochách dle příslušných regulativů.

Extravilánové vody budou odváděny stávajícími vodními toky. Pro lepší udržení extravilánových vod v krajině je navržen systém interakčních prvků.

### **Zásobování elektrickou energií**

Koncepce zásobování obce elektrickou energií zůstane zachována.

Územní plán navrhuje přeložku vedení VN na ploše TE 50.

Územní plán respektuje požadavek na vymezení ploch pro vedení ZVN z PÚR ČR resp. ZÚR ZK. Tento koridor je v ÚP navrhován na plochách TE 43 – 47.

Nové trasy elektrických rozvodů lze umístit v plochách stávajících a navrhovaných dle příslušných regulativů.

### **Zásobování plynem**

Koncepce zásobování obce plynem zůstává zachována. Nové rozvojové plochy budou napojeny prodloužením stávajících tras STL plynovodu. Nové trasy plynovodu lze umístit ve stávajících a návrhových plochách dle příslušných regulativů.

### **Komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě**

Územní plán respektuje stávající trasy telekomunikací a zařízení v řešeném území.

Sítě všech hlavních mobilních operátorů jsou přístupné v dostatečné kvalitě.

Nové plochy se nenavrhují.

### **Nakládání s odpady**

Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny v souladu s obecně závaznou vyhláškou obce o nakládání s odpady. Nové plochy nejsou navrhovány.

### **Zásobování teplem**

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

## **1.d.3. Občanské vybavení**

ÚP stabilizuje stávající plochy občanského vybavení.

Navrhuje se plocha 24 pro občanské vybavení vedle Obecního úřadu v Místřicích.

Navrhuje se nová plocha 25 pro tělovýchovu a sport.

## **1.d.4. Veřejná prostranství**

Veřejným prostranstvím se v obci Místřice vymezují všechny ulice v zastavěné části obce, tj. vozovky, chodníky, část sídelní zeleně a další prostory přístupné každému bez omezení. Veřejná prostranství budou primárně plnit dopravně obslužnou funkci.

Územní plán navrhuje nové plochy 17, 26 – 32, 51, 52 a 100 pro veřejná prostranství.

## **1.e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně**

### **1.e.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Územní plán respektuje základní krajinné hodnoty území:

- zachovává stávající krajinný ráz – typ krajiny – krajina zemědělská intenzivní
- preferuje ochranu stávajících hodnot území a jeho optimální využívání
- chráněna jsou krajinářsky a biologicky cenná území (Přírodní park Prakšická vrchovina, Natura 2000 EVL Popovické rybníky)
- plochy vymezené pro prvky územního systému ekologické stability
- linie komunikačních systémů (silnice, místní komunikace, polní a lesní cesty...) v krajině budou doplněny doprovodnou zelení
- navrhuje krajinotvorná opatření zvyšující krajinnou diverzitu

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy:

**Plochy krajinné zeleně** (plochy pro biokoridory, které jsou prvky územního systému ekologické stability)

**Plochy přírodní** (plochy pro biocentra, která jsou prvky územního systému ekologické stability)

**Plochy lesní** (pozemky určené k plnění funkce lesa)

**Plochy vodní** (pozemky vodních ploch a vodních toků)

**Plochy zemědělské** (plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím)

### 1.e.2. Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny. Prostupnost krajiny selepší realizací navrhovaných účelových komunikací, navrženým ÚSES a navrženými interakčními prvky.

### 1.e.3. Územní systém ekologické stability

Jihovýchodně od řešeného území je vymezeno RBC 1547 Bílovice, které okrajově zasahuje i do řešeného území. Západně z tohoto biocentra je veden regionální biokoridor 1596 Popovice – Bílovice do RBC 105 Popovice. Do tohoto biokoridoru jsou v řešeném území vložena lokální biocentra Staré, Grožďálovy, Ve Žlebu a Sedlecké. Jižně od regionálního biocentra Bílovice je veden lokální biokoridor. Katastrálním územím Místřice II. je korytem vodního toku Březnice veden lokální biokoridor a na něj navazuje lokální biocentrum, které je vymezeno i na sousedním katastrálním území.

**Navržené plochy pro ÚSES:**

ÚSES	ID
LBC	76
RBK (ZÚR ZK)	64
	65
	66
	67
	68
	69
	71
	72
LBC STARÉ	54
LBC GROŽĎÁLOVY	55
	63
LBC VE ŽLEBU	56
	57
	58
	59
	60
LBC SEDLECKÉ	61
	62
LBK	91

Prvky územního systému ekologické stability byly doplněny o interakční prvky. Tyto interakční prvky jsou navrženy na plochách **K 73, 74, 77 – 90, 92 – 95**.

### 1.e.4. Ochrana před povodněmi, extravilánové vody, protierozní opatření

V k.ú. Místřice II. je stanoveno záplavové území. Územní plán navrhuje na základě požadavku ze ZÚR ZK protipovodňovou hráz na ploše **T\* 41**.

Plochy krajinné zeleně podporují zadržování extravilánových vod v krajině (stromořadí podél cest...). Navrhované řešení zlepšuje podmínky pro udržení extravilánových vod v krajině především realizací interakčních prvků, které jsou navrhovány v celém řešeném území. Pro udržení vody v krajině je navrhována vodní plocha na ploše 48.

### 1.e.5. Rekreace

Řešené území má dobré podmínky především pro krátkodobou rekreaci. Územní plán stabilizuje plochy pro rodinnou rekreaci a navrhuje jejich rozšíření (plocha 53). Pro podporu rekreace a cestovního ruchu je v řešeném území navrhována nová cyklostezka na plochách 38 a 46.

### 1.e.6. Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou evidovány dobývací prostory, chráněná ložisková území nebo prognózní zdroje nerostných surovin.

### 1.f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

#### 1.f.1. Základní členění ploch s rozdílným využitím:

##### bydlení

BI – plochy pro bydlení individuální

BH – plochy pro bydlení hromadné

##### rekreace

RI – plochy rodinné rekreace

##### plochy občanského vybavení

O – plochy občanského vybavení

OS – plochy pro tělovýchovu a sport

##### smíšené využití

SO – plochy smíšené obytné

##### dopravní infrastruktura

DS – plochy pro silniční dopravu

##### technická infrastruktura

T\* – plochy technické infrastruktury

TV – plochy pro vodní hospodářství

TO – plochy technického zabezpečení obce

TE – plochy pro energetiku

TK – plochy pro elektronické komunikace

##### veřejná prostranství

P\* – plochy veřejných prostranství

##### výroba a skladování

V – plochy výroby a skladování

VZ – plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu

##### plochy vodní a vodohospodářské

WT – vodní plochy a toky

##### plochy zeleně

K – plochy krajinné zeleně

Z\* – plochy sídelní zeleně

##### plochy přírodní

P – plochy přírodní

### plochy zemědělské

Z – plochy zemědělské

### plochy lesní

L – plochy lesní

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

### **BI – PLOCHY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**

#### **Hlavní využití plochy:**

- plochy pro bydlení v rodinných domech

#### **Přípustné využití plochy:**

- pozemky rodinných domů
- pozemky staveb a zařízení přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zařízení)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství včetně ploch veřejné a izolační zeleně, dětská hřiště
- pozemky staveb pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m<sup>2</sup>

#### **Nepřípustné využití plochy:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- stávající plochy bydlení, návrhové plochy 1, 3, 7, 10, 11, 12, 14, 19, 22, 23 - max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- navrhované plochy 5, 6, 18, 98 a 99 – max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
- v prolukách respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a respektovat pohledovou exponovanost

### **BH – PLOCHY PRO BYDLENÍ HROMADNÉ**

#### **Hlavní využití plochy:**

- plochy pro bydlení v bytových domech (bydlení dominantní)

#### **Přípustné využití plochy:**

- pozemky bytových domů
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, zeleň, dětská hřiště
- pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m<sup>2</sup>

#### **Nepřípustné využití plochy:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. celková výška staveb 15 m nad úroveň terénu

## RI – PLOCHY RODINNÉ REKREACE

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro rodinnou rekreaci

### Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení přímo související s rodinnou rekreací a jejím provozem
- pozemky souvisejícího občanského vybavení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství včetně ploch doplňkové zeleně

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 9 m nad úroveň terénu

## O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### Hlavní využití plochy:

- plochy občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, chráněné bydlení a domy s pečovatelskou službou

### Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, vědu a výzkum
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky služeb a výrobní provozy, které svým charakterem nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše
- pozemky veřejných prostranství, zeleň, dětská hřiště

### Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení související s hlavní činností – služební byty v doplňkové funkci k hlavnímu využití, byt vlastníka

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 15 m nad úroveň terénu

## OS – PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro sportovní zařízení

### Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení pro sport a související služby
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro ubytovny
- pozemky pro veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště
- pozemky souvisejícího občanského vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

### Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení související s hlavní činností – služební byty v doplňkové funkci k hlavnímu využití

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 12 m nad úroveň terénu

## SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro bydlení a drobné podnikání

### Přípustné využití plochy:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, zeleň, dětská hřiště
- pozemky staveb a zařízení pro drobné podnikání (maloobchodní prodejny, živnostenské provozy...)

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška 12 m nad úroveň terénu

## DS – PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro silniční dopravu, včetně dílčích napojení a úprav na stávající silnici

### Přípustné využití:

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot....)
- pozemky staveb a zařízení pro související technickou infrastrukturu
- pozemky pro doplňkovou zeleň (nesmí snižovat bezpečnost dopravních ploch)
- pozemky pro protihluková opatření
- pozemky cyklostezek a cyklotras

### Nepřípustné využití:

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

## T\* – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### Hlavní využití plochy:

- plochy technické infrastruktury

### Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury (vodovody, vodojemy, kanalizace, trafostanice, spojovací zařízení, energetická vedení...)
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky pro doplňkovou zeleň
- pozemky pro protipovodňová a protierozní opatření

### Podmíněně přípustné využití plochy:

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

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 20 m nad úroveň terénu



## TV – PLOCHY PRO VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

### Hlavní využití plochy:

- plochy vymezené pro zásobování vodou a odkanalizování

### Přípustné využití plochy:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení pro zásobování vodou a odkanalizování
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro doplňkovou zeleň

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 8 m nad úroveň terénu

## TO – PLOCHY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBCE

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro technické zabezpečení obce

### Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení technického vybavení obce (parkování a garážování strojů údržby veřejných prostranství...)
- pozemky staveb a zařízení pro technické vybavení obce, sloužící k likvidaci odpadu v obci (shromažďování, třídění, zpracování, likvidace...)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro doplňkovou a izolační zeleň

### Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 12 m nad úroveň terénu

## TE – PLOCHY PRO ENERGETIKU

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro energetická zařízení a vedení pro zásobování plynem a elektrickou energií

### Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení souvisejících s hlavním využitím plochy
- pozemky dopravní infrastruktury

### Nepřípustné využití:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 30 m nad úroveň terénu

## TK – PLOCHY PRO ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

### Hlavní využití plochy:

- plochy vedení pro elektronické komunikace

### Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení souvisejících s hlavním využitím plochy (spojová zařízení, vysílače...)
- pozemky související dopravní infrastruktury

### Nepřípustné využití:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 30 m nad úroveň terénu

## P\* – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### Hlavní využití plochy:

- plochy veřejných prostranství (náves, ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky, veřejná a izolační zeleň)

### Přípustné využití plochy:

- pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství (komunikace, pěší a cyklistické stezky, veřejné prostory)
- pozemky technické infrastruktury
- pozemky pro parky a zahrady
- pozemky pro dětská hřiště

### Nepřípustné využití plochy:

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

## V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro výrobu, skladování a manipulaci

### Přípustné využití plochy:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a zařízení zajišťující obsluhu v takto vymezené ploše
- pozemky umožňující stavby fotovoltaické elektrárny a bioplynové stanice
- pozemky pro ostatní doplňující stavby a zařízení související s fotovoltaickou elektrárnou a jejím provozem
- pozemky pro doplňkové služby k hlavnímu využití (prodejna, stravovací služby...)
- pozemky staveb a zařízení sloužící ke shromažďování a likvidaci odpadu (sběrný dvůr)
- pozemky doplňkové a izolační zeleně
- pozemky pro služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- max. celková výška staveb 20 m nad úroveň terénu

## VZ – PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU A LESNICKOU VÝROBU

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro zemědělskou (živočišnou i rostlinnou) výrobu, skladování a manipulaci
- plochy pro malohospodaření, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahradnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty

### Přípustné využití plochy:

- pozemky pro garáže, případně odstavná stání pro osobní, nákladní automobily a zemědělskou techniku, související s funkčním využitím
- pozemky staveb a zařízení pro související technickou infrastrukturu
- pozemky pro přístupové cesty a chodníky
- pozemky doplňkové a izolační zeleně

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Podmínky prostorového uspořádání:

- plocha 96 – max. celková výška staveb 3 m nad úroveň terénu
- plocha 97 – max. celková výška staveb 6 m nad úroveň terénu

## WT – VODNÍ PLOCHY A TOKY

### Hlavní využití plochy:

- vodní plochy a toky

### Přípustné využití plochy:

- pozemky pro vodohospodářské stavby
- pozemky pro vodní plochy s ekologicko-stabilizační funkcí
- pozemky veřejných prostranství, zeleň
- pozemky pro rybochovná zařízení

### Nepřípustné využití plochy:

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

## K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

### Hlavní využití plochy:

- plochy krajinné zeleně
- plochy pro prvky ÚSES (pro vytváření biokoridorů)

### Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro související dopravní infrastrukturu
- pozemky pro mokřady
- pozemky pro protierozní a protipovodňová opatření

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro související technickou infrastrukturu

### Nepřípustné využití plochy:

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

## Z\* – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

### Hlavní využití plochy:

- plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a zastavitelných plochách (přírodní a uměle založená zeleň)
- plochy vyhrazené zeleně, nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti

### Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro zeleň a dětská hřiště
- pozemky zahrad rodinných domů
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělské obhospodařování pozemku

### Nepřípustné využití plochy:

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

## P – PLOCHY PŘÍRODNÍ

### Hlavní využití plochy:

- plochy pro prvky územního systému ekologické stability

### Přípustné využití:

- pozemky biocenter (lesní, luční, nivní...) – výsadba a dosadba porostů dřevinami typově a druhově odpovídající požadavkům ÚSES
- pozemky pro vodní plochy, které jsou součástí biocenter – bez rybochovného využívání

### Podmíněně přípustné využití:

- pouze křížení nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti a staveb dopravní infrastruktury s plochami biocenter

### Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- využití území vedoucí k narušení ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch

## Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### Hlavní využití plochy:

- plochy určené k produkci zemědělských plodin

### Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělské obhospodařování pozemku
- pozemky pro prvky drobné architektury
- pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro protierozní opatření

### Nepřípustné využití plochy:

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

### Hlavní využití plochy:

- pozemky lesních ploch  
(pozemky určené k plnění funkcí lesa – PUPFL)

### Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro prvky ÚSES
- pozemky pro vodní plochy

### Nepřípustné využití plochy:

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

### 1.f.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Pro zachování krajinného rázu je třeba zachovat charakter intenzivní zemědělské krajiny.

Pro využití všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se dále stanovují tyto podmínky:

- do projektových dokumentací jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do krajiny, jednotlivé záměry budou respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko a navrhnou ozelenění
- při výstavbě budov a výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních výhledů a průhledů
- inženýrské sítě umisťovat přednostně pod zem
- v plochách, pro které není stanoveno výškové členění zástavby, bude při umisťování staveb a zařízení s výškou nad 6 m od neupraveného terénu vyžadováno stanovisko příslušného dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny

*Návrh ochrany (podmínky) krajinného rázu obce :*

- ÚP respektuje historicky architektonický a urbanistický znak sídla – viz výškové a prostorové regulativy
- ÚP neprosazuje rozšiřování „green fields“, naopak v maximální míře navrhuje zastavění proluk v zastavěném území obce. Návrhové plochy vně zastavěného území obce jsou převážně plochy z původního územního plánu a jeho změn, nově navržené plochy vždy navazují na stávající zastavěné území.
- ÚP zachovává dřevitou vegetaci v krajině a navrhuje novou – interakční prvky, větrolamy

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

Navržené veřejně prospěšné stavby:

popis	označení	ID návrhové plochy	označení v ZÚR ZK
Koridor ZVN	T1	43, 44, 45, 46, 47	E02
Protipovodňová hráz	T2	41	PV40
Cyklostezka	D1	38, 46	
Stežka pro pěší	D2	33	
Kanalizace	T3	42	

Navržená veřejně prospěšná opatření:

popis	označení	ID návrhové plochy	označení v ZÚR ZK
LBC	U1	76	
RBK	U2	64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72	PU174
LBC Staré	U3	54	
LBC Grožďalovy	U4	55, 63	
LBC Ve Žlebu	U5	56, 57, 58, 59, 60	
LBC Sedlecké	U6	61, 62	
LBK	U7	91	
interakční prvek	P1	77	
interakční prvek	P2	78	
interakční prvek	P3	79	
interakční prvek	P4	80	
interakční prvek	P5	81	
interakční prvek	P6	82	
interakční prvek	P7	83	
interakční prvek	P8	84	
interakční prvek	P9	73	
interakční prvek	P10	74	
interakční prvek	P11	85	
interakční prvek	P12	86	
interakční prvek	P13	87	
interakční prvek	P14	88	
interakční prvek	P15	92	
interakční prvek	P16	93	
interakční prvek	P17	95	
interakční prvek	P18	94	
interakční prvek	P19	89	
interakční prvek	P20	90	

### **Územní plán vymezuje tyto plochy pro asanace**

V návrhu Územního plánu Mistřice **nejsou navrženy** žádné plochy asanace.

### **Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**

V rámci návrhu Územního plánu Mistřice **nejsou navržena** žádná opatření.

## **1.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Předkupní právo lze uplatnit v plochách pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, které jsou vymezeny v bodě 1.g. a dále lze předkupní právo uplatnit v těchto plochách:

Veřejná infrastruktura – Veřejná prostranství

	<b>ID návrhové plochy</b>
veřejné prostranství	17
veřejné prostranství	26
veřejné prostranství	28
veřejné prostranství	29
veřejné prostranství	30
veřejné prostranství	31
veřejné prostranství	32
veřejné prostranství	51
veřejné prostranství	52
veřejné prostranství	100

## **1.i. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresu k němu připojené grafické části**

Územní plán Mistřice obsahuje:

- 23 listů textové části
- 3 výkresy