

ÚZEMNÍ PLÁN KOMÁROV ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: **Zastupitelstvo obce Komárov**

Pořadové číslo změny: **1**

Datum nabytí účinnosti změny územního plánu: **13.09.2023**

Pořizovatel **Městský úřad Otrokovice**
odbor rozvoje města

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a příjmení: **Mgr. Anna Liberová**

Funkce: **vedoucí oddělení rozvoje a územního plánování**

Podpis:

Otisk úředního razítka

TEXTOVÁ ČÁST

2023

Objednatel: **Obec Komárov**

Pořizovatel: **Městský úřad Otrokovice**

Zhotovitel: **Atelier proREGIO, s.r.o.**



Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové

činnosti ve výstavbě: **Ing. arch. Michal Hadlač**

Číslo autorizace: **03 497**

Projektant: **Mgr. Vladimíra Macurová**

Otisk autorizačního razítka

Textová část

1.	Vymezení zastavěného území	3
2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
3.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
3.1.	Vymezení zastavitelných ploch	5
3.1.1.	Plochy smíšené obytné	5
3.1.2.	Plochy občanského vybavení	5
3.1.3.	Plochy dopravní infrastruktury	5
3.1.4.	Plochy technické infrastruktury	5
3.2.	Vymezení ploch přestavby	5
3.3.	Vymezení systému sídelní zeleně	6
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	6
4.1.	Dopravní infrastruktura	6
4.2.	Technická infrastruktura	6
4.3.	Občanské vybavení	7
4.4.	Veřejná prostranství	7
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	7
5.1.	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	8
5.2.	Územní systém ekologické stability	8
6.	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 umísťování 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)	9
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
8.	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	16
9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	16
10.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	16

Grafická část

- B1 – Výkres základního členění území (1 : 5 000)
- B2 – Hlavní výkres (1 : 5 000)
- B3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)
- B4 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 30. 9. 2022 a je zakresleno v grafické části územního plánu ve výkresu B1 a B2.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Řešené území se nachází v zemědělské krajině harmonické, která se vyznačuje menšími vesnickými sídly a převahou zemědělských ploch.

Základní koncepce rozvoje území obce je dána těmito zásadami:

- pro rozvoj bydlení budou využity proluky v zastavěném území v plochách smíšených obytných venkovských a dále zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské, které na zastavěné území navazují,
- plochy zemědělské výroby se rozšiřovat nebudou, v nezastavěném území je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, vyjma oplocení a staveb s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky,
- rozvoj občanského vybavení a nerušící výroby se bude odehrávat v plochách smíšených obytných venkovských,
- nové plochy občanského vybavení - sportu budou vymezeny v jihozápadní části obce v návaznosti na zastavěné území,
- plochy pro rodinnou rekreaci nejsou v územním plánu vymezeny, rodinná rekreace se může rozvíjet v plochách smíšených obytných venkovských,
- plochy dopravní infrastruktury jsou stabilizovány, rozšíření bude sloužit pouze k zlepšení dopravních poměrů v jižní části zastavěného území – obratiště; plochy dopravy silniční lze dále umísťovat v plochách veřejných prostranství, případně i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím, v nezastavěném území není vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu,
- cyklistická doprava se bude rozvíjet především v dopravy silniční, veřejných prostranství a v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím; v nezastavěném území není vyloučeno umísťování cyklistických stezek,
- nové plochy technické infrastruktury jsou určeny pro odvádění a likvidaci odpadních vod a pro záměry obsažené v nadřazené územně plánovací dokumentaci; technickou infrastrukturu lze rovněž umísťovat do ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím; v nezastavěném území není vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu,
- podmínky protipovodňové ochrany jsou zlepšeny vymezením dvou ploch pro výstavbu suchých vodních nádrží Topolná a Komárov u Napajedel a dvou hrází pro mokřady; protipovodňová opatření, např. hráze, lze umísťovat jako technickou infrastrukturu do ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím; v nezastavěném území není vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Kulturní hodnoty budou v obci chráněny a rozvíjeny takto:

- obytná zástavba v okolí historické návsi je vymezena jako plochy smíšené obytné venkovské, maximální výška staveb pro bydlení v plochách je omezena na 2 nadzemní podlaží a podkroví, výstavba s jiným využitím nesmí výškově převyšovat takto nastavenou hladinu,

- zastavitelné plochy jsou vymezené v návaznosti na zastavěné území obce, zástavba v pohledově exponovaných plochách smíšených obytných může mít maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, obytná zástavba v plochách smíšených obytných venkovských může mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, zástavba s jiným využitím nesmí převyšovat hladinu okolní zástavby obytné,
- zástavba v okolí kostela svatého Antonína Paduánského nesmí svými prostorovými parametry, především výškou a celkovým objemem, přesahovat parametry kostelní budovy.
- změnou využití území ve stabilizovaných plochách smíšených obytných venkovských, plochách veřejných prostranství a v plochách zemědělských nesmí být narušeny kulturní a civilizační hodnoty obce.

Přírodní hodnoty budou chráněny a rozvíjeny takto:

- krajinný ráz je chráněn vymezením zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území v pohledově nepřilíživě exponovaných polohách; v nezastavěném území je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů a pro zemědělství, vyjma staveb s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky v plochách smíšených nezastavěného území, dále staveb, zařízení a jiných opatření pro lesnictví umísťovaných mimo plochy lesní,
- krajinný ráz je rozvíjen vymezením ploch přírodních a ploch krajinné zeleně v rámci územního systému ekologické stability,
- změnou využití území ve stabilizovaných plochách a zároveň novou výstavbou v zastavitelných plochách nesmí být narušeny přírodní hodnoty obce.
- ekologicky a pohledově významné krajinné a přírodní segmenty jsou chráněny a rozvíjeny v rámci územního systému ekologické stability.

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

Urbanistická koncepce rozšiřuje základní koncepci rozvoje území obce takto:

- zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské navazují na zastavěné území ze severovýchodu a dále jihozápadu, kde nová zástavba především vyplní mezery v zastavěném území,
- plochy smíšené obytné venkovské jsou určeny kromě bydlení i pro rozvoj jiného využití, především občanského vybavení a nerušící výroby,
- jediná zastavitelná plocha občanského vybavení – sportu je vymezena na obecních pozemcích v jihozápadní části obce,
- plochy zemědělské výroby v jihovýchodní části obce jsou od ploch smíšených obytných venkovských odděleny plochou smíšenou nezastavěného území s izolační funkcí,
- zastavitelné plochy pro zařízení určená k odvádění a likvidaci odpadních vod jsou umístěny na severním okraji zastavěného území.

Urbanistická kompozice je dána podmínkami prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu stanovených pro plochy s rozdílným způsobem využití.

- výměra pozemků pro obytnou zástavbu bude odpovídat obvyklé výměře pozemků v obci (500 - 2000 m²),
- zastavěná plocha pozemků pro obytnou zástavbu nepřesáhne 35 % celkové výměry pozemku,

- výška nové zástavby nebude převyšovat hladinu stávající zástavby, tj max. 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- do nezastavěného území bude možné ve vybraných plochách umísťovat drobné stavby o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky.

Zastavitelné plochy jsou zakresleny v grafické části územního plánu ve výkresu B1a B2.

3.1. Vymezení zastavitelných ploch

3.1.1. Plochy smíšené obytné

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo funkční plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha	Označení plochy
1	Smíšené obytné venkovské	0,29	SV
2	Smíšené obytné venkovské	0,13	SV
3	Smíšené obytné venkovské	0,56	SV
4	Smíšené obytné venkovské	1,08	SV
5	Smíšené obytné venkovské	0,44	SV
6	Smíšené obytné venkovské	0,85	SV
7	Smíšené obytné venkovské	0,53	SV
21	Smíšené obytné venkovské	0,12	SV
22	Smíšené obytné venkovské	0,18	SV

3.1.2. Plochy občanského vybavení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo funkční plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha	Označení plochy
8	Občanské vybavení – sport	0,3	OS

3.1.3. Plochy dopravní infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo funkční plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha	Označení plochy
9	Doprava silniční	0,12	DS

3.1.4. Plochy technické infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Číslo funkční plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha	Označení plochy
12	Vodní hospodářství	0,23	TW
13	Technická infrastruktura	0,66	TU
14	Technická infrastruktura	0,09	TU
15	Technická infrastruktura	0,09	TU
17	Energetika	0,12	TE
23	Nakládání s odpady	0,43	TO

3.2. Vymezení ploch přestavby

V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

3.3. Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je dán plochami zeleně veřejné ve veřejných prostranstvích a v plochách občanského vybavení – sportu, plochami zeleně soukromé a vyhrazené v plochách smíšených obytných venkovských a plochami izolační a jiné zeleně v dalších plochách s rozdílným způsobem využití. Zvláštní plochy pro sídelní zeleň vymezeny nejsou.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1. Dopravní infrastruktura

Silnice III. třídy, která prochází řešeným územím, je vymezena jako plocha dopravy silniční, její vymezení je stabilizováno, plochy pro rozšíření silniční sítě nejsou v územním plánu vymezeny. Dopravní závady budou řešeny v rámci stabilizovaných ploch dopravy silniční, resp. v rámci ploch veřejných prostranství, případně i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím.

Místní komunikace v zastavěném území jsou vymezeny jako veřejná prostranství. Nové místní komunikace mohou být dále umístovány v plochách s rozdílným způsobem využití jako veřejná prostranství v rámci jejich přípustného využití.

Místní a účelové komunikace v nezastavěném území jsou vymezeny jako plochy dopravy silniční. V územním plánu je vymezena jedna plocha pro rozšíření sítě místních komunikací. Jedná se o plochu pro obřadní na jižním okraji zastavěného území. Nové místní a účelové komunikace mohou být umístovány v plochách s rozdílným způsobem využití jako dopravní infrastruktura v rámci jejich přípustného využití.

Plochy pro parkování a odstavování motorových vozidel nejsou speciálně vymezeny. Nové plochy lze umísťovat do ploch dopravy silniční a dále jako dopravní infrastrukturu do ploch veřejných prostranství a do dalších ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Plochy pro cyklistickou a pěší dopravu jsou součástí dopravní infrastruktury, resp. silniční dopravy, kterou je možné umísťovat kromě ploch dopravy silniční také do veřejných prostranství a do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití. Nové plochy nebo koridory pro pěší nebo cyklistickou dopravu nejsou v územním plánu vymezeny. Výstavba cyklostezek může být realizována v nezastavěném území v plochách, ve kterých není jejich umístování vyloučeno.

V nezastavěném území není vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu.

4.2. Technická infrastruktura

Způsob zásobování pitnou vodou se územním plánem nemění. Všechny části obce jsou napojeny na skupinový vodovod Zlín. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné umísťovat do ploch technické infrastruktury, do ploch dopravy silniční, do ploch veřejných prostranství a do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Obec má vybudovanou jednotnou kanalizaci, která je vyústěna do bezejmenných toků v zázemí obce. Areál zemědělské výroby má vlastní kanalizační systém, který bude zachován i do budoucna. V obci bude vytvořen ucelený kanalizační systém s čerpáním odpadních vod ze spádově odlehlejších částí obce s tím, že areál obecní ČOV se bude nacházet severně od obce, recipientem vyčištěných odpadních vod bude přítok říčky Buravy.

Způsob odvádění dešťových vod se územním plánem nemění, i nadále bude možné k tomuto účelu používat stávající dešťovou či jednotnou kanalizaci, případně systém příkopů a propustků.

Způsob napojení na síť plynovodů se nemění. Středotlaké plynovody a objekty, které doplní stávající síť nebo zajistí napojení zastavitelných ploch na plynovodní síti, budou realizovány jako součást ploch s rozdílným způsobem využití.

Způsob napojení zastavěného území na vedení vysokého napětí se územním plánem nemění. Nová vedení a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch je možné umísťovat do ploch technické infrastruktury, do ploch dopravy silniční, do ploch veřejných prostranství a do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití. V souladu s nadřazenou dokumentací je vymezen koridor vedení 400 kV Rohatec – Otrokovice.

Podmínky pro nakládání s odpady jsou zlepšeny vymezením plochy pro sběrný dvůr u silnice do Napajedel.

Podmínky pro snižování ohrožení území živelními pohromami jsou zlepšeny vymezením ploch technické infrastruktury určených pro hráze suché vodní nádrže Topolná a Komárov. Další stavby, zařízení a opatření ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami je možné realizovat jako technickou infrastrukturu v plochách s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití. V nezastavěném území není vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, ani pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

V územním plánu jsou vymezeny tyto návrhové plochy technické infrastruktury, které nejsou zastavitelnými plochami:

Číslo funkční plochy	Způsob využití	Výměra plochy v ha	Označení plochy
16	Energetika	0,05	TE
18	Energetika	0,25	TE
19	Energetika	10,46	TE
20	Energetika	0,17	TE

4.3. Občanské vybavení

Občanské vybavení je stabilizováno v rámci vymezených ploch smíšených obytných venkovských a ploch občanského vybavení – sportu. Pro rozvoj občanského vybavení je vymezena zastavitelná plocha pro občanské vybavení – sport v jihozápadní části obce, která je určena pro výstavbu hřiště.

4.4. Veřejná prostranství

Plochy místních komunikací a další veřejně přístupné zpevněné plochy, které nejsou součástí ploch dopravy silniční, jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství. Jejich vymezení je stabilizováno, nové plochy vymezeny nejsou.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny odpovídá obecným charakteristikám stanoveným pro krajinný celek Otrokovicko a krajinný prostor Komárovsko, který se vyznačuje menšími vesnickými sídly a převahou zemědělských ploch s vyváženým podílem orné půdy, sadů, zahrad a trvalých travních porostů.

Koncepce uspořádání krajiny je založena na těchto zásadách:

- stávající vodní plochy a vodní toky jsou stabilizovány, územní plán nevymezuje žádné nové vodní plochy

- zemědělské plochy nebudou zastavovány s výjimkou staveb s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky,
- prostupnost krajiny je zajištěna prostřednictvím stávajícího systému místních a účelových komunikací, které jsou buď vymezeny samostatně jako plochy dopravy silniční, nebo jsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití,
- protierozní opatření, především agrotechnická a organizační opatření, je možné realizovat v nezastavěném území v rámci jejich přípustného využití,
- pobytová rekreace není v řešeném území rozvíjena, nepobytová rekreace, rozvoj turistiky, cykloturistiky a dalších forem rekreace je omezen vyloučením umístování technických opatření a staveb, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu vyjma cyklostezek a informačních tabulí naučných stezek a související zařízení ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití,
- v řešeném území se nenacházejí ložiska nerostných surovin; územní plán nevymezuje žádné plochy těžby nerostů.

5.1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v krajině vymezené jako plochy zemědělské, plochy lesní, vodní plochy a toky, plochy smíšené nezastavěného území, plochy krajinné zeleně a plochy přírodní. Podmínky pro změny jejich využití jsou uvedeny v kap. 6.

5.2. Územní systém ekologické stability

V řešeném území je vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES) na úrovni nadregionální, regionální a lokální. Regionální biocentrum RBC 10102 Prusinky se rozkládá v jihozápadní části území podél toku Burava a na přilehlých pozemcích sousedního katastrálního území. Pro zvýšení funkční způsobilosti uvedeného biocentra jsou v územním plánu vymezeny plochy zeleně přírodního charakteru. Na regionální biocentrum navazuje nadregionální biokoridor NRBK 141 Buchlovské lesy – Spálený a lokální biokoridor LBK 200366, který pokračuje podél toku Burava severním směrem a na který navazuje lokální biokoridor LBK 200180 ústící do biocentra 100252 Března těsně za hranicemi obce. Biokoridory podél západní hranice správního území obce jsou vymezeny v návaznosti na vymezení biokoridorů ve správním území sousedních obce. Podél Hlubočského potoka, který tvoří východní hranici řešeného území, vede nadregionální biokoridor 152 Kostecké polesí – Hluboček, který rovněž přesahuje do sousedního správního území.

Do nadregionálních biokoridorů jsou vložena lokální biocentra LBC 100255, LBC 1 Pod Hlubočkou a LBC 200258 Komárovská obora. V zalesněné části řešeného území je vymezeno lokální biocentrum 100256 Plevna, které je do systému napojeno koridory LBK 200181 a LBK 200179.

V územním plánu jsou vymezeny tyto skladebné části ÚSES, které jsou zakresleny v grafické části územního plánu ve výkresu B2:

Označení	Typ	Statut	Cílové společenstvo
NRBK 141 Buchlovské lesy - Spálený	Nadregionální biokoridor	Stav, návrh	Lesní, vodní, nivní
NRBK 152 Kostecké polesí – Hluboček	Nadregionální biokoridor	Stav	Lesní, vodní, nivní
RBC 102 Prusinky	Regionální biocentrum	Stav	Lesní, vodní, nivní
LBC 100254 Komárovské boří	Lokální biocentrum	Stav	Lesní
LBC 100255	Lokální biocentrum vložené	Stav	Lesní

Označení	Typ	Statut	Cílové společenstvo
LBC 100256 Plevna	Lokální biocentrum	Stav	Lesní
LBC 100258 Komárovská obora	Lokální biocentrum vložené	Stav	Vodní, lesní
LBC 1 Pod Hlubočkem	Lokální biocentrum vložené	Stav	Lesní
LBC Bukovina I.	Lokální biocentrum vložené	Stav	Lesní
LBK 200179	Lokální biokoridor	Stav	Lesní
LBK 200180	Lokální biokoridor	Stav	Vodní, lesní
LBK 200181	Lokální biokoridor	Stav	Lesní
LBK 200366	Lokální biokoridor	Stav, návrh	Vodní, nivní

V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy změn pro doplnění skladebných částí ÚSES.

6. 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 vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V územním plánu jsou vymezené tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy občanského vybavení
 - OS – občanské vybavení – sport
- Plochy veřejných prostranství
 - PU – veřejná prostranství
- Plochy smíšené obytné
 - SV – smíšené obytné venkovské
- Plochy dopravní infrastruktury
 - DS – doprava silniční
- Plochy technické infrastruktury
 - TU – technická infrastruktura
 - TE – energetika
 - TW – vodní hospodářství
 - TO – nakládání s odpady
- Plochy výroby a skladování
 - VZ – výroba zemědělská a lesnická
- Plochy vodní a vodohospodářské
 - WT – vodní plochy a toky
- Plochy zemědělské
 - AU – zemědělské
- Plochy lesní
 - LU – lesní
- Plochy zeleně
 - ZK – zeleň krajinná
- Plochy přírodní

- NU – přírodní
- Plochy smíšené nezastavěného území
- MU – smíšené nezastavěného území

Pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití je stanoven převažující účel využití (hlavní využití), pokud je možné jeho stanovení, přípustné využití a nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona). Pro některé plochy je stanoveno podmíněně přípustné využití, popř. podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Způsob využití:	Plochy občanského vybavení
Podrobnější členění:	Občanské vybavení – sport OS
Hlavní využití:	tělovýchova a sport
Přípustné využití:	občanské vybavení související s hlavním využitím
	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	veřejná prostranství
	zeleň
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy veřejných prostranství
Podrobnější členění:	Veřejná prostranství – PU
Hlavní využití:	veřejná prostranství
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím
	zeleň
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy smíšené obytné
Podrobnější členění:	Smíšené obytné venkovské – SV
Hlavní využití	bydlení občanské vybavení
Přípustné využití:	rekreace dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím veřejná prostranství zeleň
Podmíněně přípustné využití	výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a významně nezvyšují dopravní zátěž v území
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	Podmínky pro plochy v zastavěném území a pro plochy zastavitelné: - pozemky pro obytnou zástavbu musí mít výměru v rozmezí 500 – 2000 m² - zastavěná plocha pozemku pro obytnou zástavbu s výměrou rovnou nebo menší než 1000 m² nepřesáhne 35 % celkové plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku pro obytnou zástavbu s výměrou větší než 1000 m² nepřesáhne 30 % celkové plochy pozemku - nová obytná zástavba může mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, s výjimkou zastavitelných ploch č. 1, 3 a 4, ve kterých může mít obytná zástavba nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví - zástavba pro občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování nesmí převyšovat hladinu okolní zástavby
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Způsob využití:	Plochy dopravní infrastruktury
Podrobnější členění:	Doprava silniční – DS
Hlavní využití:	silniční doprava
Přípustné využití:	cyklistická doprava technická infrastruktura veřejná prostranství zeleň
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy technické infrastruktury
Podrobnější členění:	Technická infrastruktura – TU
Hlavní využití:	protipovodňová opatření
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím zeleň územní systém ekologické stability
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy technické infrastruktury
Podrobnější členění:	Energetika – TE
Hlavní využití:	elektrické vedení
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
	vodní plochy a toky
	územní systém ekologické stability
	protipovodňová opatření
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy technické infrastruktury
Podrobnější členění:	Vodní hospodářství – TW
Hlavní využití:	odvádění a likvidace odpadních vod
Přípustné využití:	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy technické infrastruktury
Podrobnější členění:	Nakládání s odpady – TO
Hlavní využití:	nakládání s odpady
Přípustné využití:	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	zeleň
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy výroby a skladování
Podrobnější členění:	Výroba zemědělská a lesnická – VZ
Hlavní využití:	zemědělská a lesnická výroba
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím
Podmíněně přípustné využití	ostatní výroba a skladování za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a významně nezvyšují dopravní zátěž v území
Nepřípustné využití:	všechny ostatní činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Způsob využití:	Plochy vodní a vodohospodářské
Podrobnější členění:	Vodní plochy a toky – WT
Hlavní využití:	vodní plochy a toky
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
	zeleň
	stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
	stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
	cyklostezky, informační tabule naučných stezek a související zařízení
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek a informačních tabulí naučných stezek a související zařízení
	všechny další činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy zemědělské
Podrobnější členění:	Zemědělské – AU
Hlavní využití:	zemědělské využití
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	protierozní opatření
	zeleň
	stavby pro zemědělství s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m ² a do 5 m výšky
	stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
	stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
	cyklostezky
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou staveb s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m ² a do 5 m výšky
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek
	všechny další činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití
	oplocení

Způsob využití:	Plochy lesní
Podrobnější členění:	Lesní – LU
Hlavní využití:	využití pozemků určených pro plnění funkce lesa
Přípustné využití:	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
	stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
	stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
	cyklostezky, informační tabule naučných stezek a související zařízení
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek a informačních tabulí naučných stezek a související zařízení
	všechny další činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

Způsob využití:	Plochy zeleně
Podrobnější členění:	Zeleň krajinná – ZK
Hlavní využití:	zeleň
	územní systém ekologické stability
Přípustné využití:	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
	stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
	stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
	cyklostezky, informační tabule naučných stezek a související zařízení
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek a informačních tabulí naučných stezek a související zařízení
	všechny další činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití
	oplocení, kromě dočasného oplocení výsadby

Způsob využití:	Plochy přírodní
Podrobnější členění:	Přírodní – NU
Hlavní využití:	ochrana přírody a krajiny
Přípustné využití:	dopravní infrastruktura související s hlavním využitím
	technická infrastruktura související s hlavním využitím
	územní systém ekologické stability
	stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
	stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
	cyklostezky, informační tabule naučných stezek a související zařízení
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek a informačních tabulí naučných stezek a související zařízení
	všechny další činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití
	oplocení

Způsob využití:	Plochy smíšené nezastavěného území
Podrobnější členění:	Smíšené nezastavěného území – MU
Hlavní využití:	zemědělské využití
	využití pozemků určených pro plnění funkce lesa
	ochrana přírody a krajiny
	zeleň
Přípustné využití	protierozní opatření
	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	oplocení
	stavby pro zemědělství s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m ² a do 5 m výšky
	stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví
	stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
	stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
	technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu
	stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství s výjimkou oplocení a staveb s jedním nadzemním podlažím o zastavěné ploše do 16 m ² a do 5 m výšky
Nepřípustné využití včetně vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
	všechny další činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nejsou určeny jako hlavní nebo přípustné využití

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

V územním plánu jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Identifikace ploch	Název
VD_DS1	DS/9	Místní komunikace
VT_E02(ZÚR)	TE/16, TE/17, TE/18, TE/19, TE/20	Vedení 400 kV Rohatec – Otrokovice
VT_T*1	TU/13	Hráz suché vodní nádrže Komárov
VT_T*2	TU/14	Hráz mokřadu
VT_T*3	TU/15	Hráz mokřadu
VT_T*4	TE/17	Hráz suché vodní nádrže Topolná
VT_TV2	TW/12	Čistírna odpadních vod

V územním plánu jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Identifikace ploch	Název
VU_U1	TE/20	Lokální biokoridor LBK 200366
VU_PU13(ZÚR)	TE/16, TE/17, TE/18	Nadregionální biokoridor NRBK 141 Buchlovské lesy - Spálený

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zakreslena v grafické části územního plánu ve výkresu B3.

Stavby nebo opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou v územním plánu vymezeny.

Plochy pro asanaci nejsou v územním plánu vymezeny.

8. 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

V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

V územním plánu nejsou vymezena veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou v územním plánu stanovena.

10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Údaj o počtu listů územního plánu: 16

Údaj o počtu výkresů k němu připojené grafické části: 4